

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- การทางพิเศษแห่งประเทศไทย. เอกสารประกอบการพิจารณาคณะกรรมกรพิจารณาอุทธรณ์เงิน
ค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างทางพิเศษ สายรวมอินทรา-อาจณรงค์.
แคล้ว ทองสม. การปรับปรุงประสิทธิภาพในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์. กรมที่ดิน
กระทรวงมหาดไทย, 2536.
- จรัส กาญจนขจิต. กฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์
วิญญูชน จำกัด, 2538.
- ฉัตรชัย พงศ์ประยูร. ภูมิศาสตร์เมือง. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช, 2527.
- ชัยวุฒิ ประสงค์สัมฤทธิ์. การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการเวนคืน. วิทยานิพนธ์
ปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2536.
- ธงชัย สันติวงษ์. พฤติกรรมขององค์กร. กรุงเทพมหานคร : ไทยวัฒนาพานิช, 2535.
- วัฏจักรอาคารที่ดิน ปีที่ 9 ฉบับที่ 419 ประจำวันศุกร์ที่ 4-10 ตุลาคม 2539 หน้า 40-41.
- สุวิภา เค้าอุทัย. แนวทางการออกแบบเคหการในโครงการแบ่งปันที่ดินเพื่อปรับปรุงชุมชนแออัด
กรณีศึกษาของชุมชนวัดพระยาโกธ. วิทยานิพนธ์ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตร-
มหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2528.
- อสังหาริมทรัพย์ ปีที่ 2 ฉบับที่ 74 วันที่ 16-22 พฤศจิกายน 2539 หน้า 5, 7.
- เอเจนซี ฟอรั่ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์. สัมมนาวิชาการทิศทางการตลาดที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2537. กรุงเทพฯ.

ภาษาอังกฤษ

- Goodal, Brain. The Economic of Urban Area. Oxford : Pergaman Press, 1972.
- Maslow, A.H. Motivation and Personality. New York : Harper & Rows Publishers, Inc, 1954.
- Muth, R.F. Cities and Housing 4th ed. Chicago : University of Chicago, 1974.
- Ring, Alfred A. and Boykin James H. The Valuation of Real Estate. New Jersey : Prentice-Hall,
1986.
- Rost, O.R. and Collins, H.G. Land Valution and Compensation in Australia : The Australian
Institute of Valuers, 1981.



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

น่านวาทะณะเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดิน

1. จากหนังสือพิมพ์มติชน ฉบับวันที่ 13 กันยายน 2538

หลักการกำหนดค่าทดแทนการเวนคืนที่ดินตามหลักสากล

ความล่าช้าในการเวนคืนที่ดินเป็นอุปสรรคสำคัญต่อการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานของไทยมาหลายยุคหลายสมัย แม้จะมีความพยายามมากมายเพื่อแก้ไขกฎระเบียบ รวมไปถึงขั้นตอนในการปฏิบัติในพื้นที่ก็ตาม ดูเหมือนยังไม่สามารถจัดการได้ตรงตามเป้าหมาย ถนนหลายสาย ทางด่วน โรงกำจัดขยะ คลองส่งน้ำ ฯลฯ เท่าที่เห็นกันในปัจจุบันนี้ส่วนใหญ่ต้องเสียเวลาเฉพาะจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน 1-2 ปี บางโครงการเสียเวลานับสิบปี หากยังไม่รวมระยะเวลาในการก่อสร้าง

ต้นตอของปัญหาก็คือไม่สามารถให้ราคาทดแทนอสังหาริมทรัพย์แก่เจ้าของที่พึงพอใจ เพราะราคากลางในการเวนคืนน้อยเกินกว่าจะเอามาหาซื้อที่อยู่อาศัยหลังใหม่ได้ แม้ว่าพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณราคาที่สูงขึ้นหรือลดลงของอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2537 มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 26 มีนาคม 2537 เพื่อกำหนดค่าความเจริญ และค่าเสื่อมราคาที่ดินที่เวนคืนและที่ดินเหลือจากการเวนคืนซึ่งช่วยให้ค่าทดแทนมีความเป็นธรรมมากขึ้น

ขณะเดียวกันยังสามารถป้องกันนักเก็งกำไรที่ดินแต่ไข่ว่าจะประสบความสำเร็จในการเวนคืนที่ดินในเขตชนบท โดยเฉพาะโครงการถนนหลวงในภูมิภาคส่วนใหญ่ต้องเวนคืนที่ดินของเกษตรกร ซึ่งไม่มีความรู้ความเข้าใจมูลค่าเพิ่มและหลักการคำนวณของที่ดิน ทำให้เกิดความล่าช้าและเกิดความสับสนต่อเจ้าของที่ดินอีกทั้งในขั้นตอนการเวนคืนก็ไม่ชี้แจงเจ้าของที่ดินเรื่องของสิทธิที่ควรจะทำ

การมุ่งเน้นแก้ปัญหาจราจรในกรุงเทพฯ และปริมณฑล เจ้ากระทรวงที่สังกัดจึงเร่งรัดตัดถนน สะพาน ทางด่วน ทุ่มงบประมาณมหาศาลเพื่อแก้ปัญหาให้เร็วที่สุด เป็นเรื่องที่ดี แต่กระนั้นปัญหาเรื้อรังเพื่อเวนคืนที่ดินซึ่งเป็นขั้นแรกของการปฏิบัติยังไม่สามารถวางให้เกิดความสะดวก

ในวันที่ 7-8 กันยายนที่ผ่านมา สำนักงานกลางจัดหาที่ดินเพื่อกิจการของรัฐ (สปจ.) ในสังกัดกรมที่ดิน ซึ่งเป็นเสมือนตัวแทนในการประเมินราคาที่ดินให้กับหน่วยงานของรัฐ จัดงานประชุมสัมมนาแนวทางการกำหนดค่าทดแทนการเวนคืนให้เป็นธรรม โดยมีหน่วยงานสำคัญมาร่วมอภิปราย เช่น การทางพิเศษแห่งประเทศไทย กรมทางหลวง กรมโยธาธิการ กรุงเทพมหานคร รวมไปถึงผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายการเวนคืนที่ดินของประเทศออสเตรเลียและประเทศในเครือสหราชอาณาจักร

ในประเทศเหล่านี้ส่วนใหญ่จะไม่ค่อยมีปัญหาเวนคืนมากนักเพราะระบบโครงสร้างพื้นฐานจะกำหนดไปตั้งแต่เมื่อวางผังเมืองรวมแล้ว หากจะมีกรณีเร่งด่วนเพื่อต้องการเวนคืน ประเทศเหล่านี้จะมีหลักเกณฑ์ที่น่าสนใจซึ่งบางอย่างน่าจะนำมาใช้กับระบบการแก้ปัญหาของไทยได้

หลักเกณฑ์ที่ใช้คือ ราคาทดแทนจะให้ราคาตลาดตามความหมายแล้วหมายถึงราคาที่ทั้งผู้เวนคืนและผู้ถูกเวนคืนพึงพอใจ และเป็นข้อมูลซื้อ - ขายที่ดิน เพราะประเทศเหล่านี้ค่อนข้างเห็นความสำคัญของสิทธิของประชาชนมาก โดยที่ก่อนการเวนคืนทางราชการจะมีจดหมายแจ้งไปยังเจ้าของสังหาริมทรัพย์ล่วงหน้าก่อนออกกฎหมาย 90 วัน ในช่วงนี้จะเป็นขั้นตอนของการประเมิน การเจรจาต่อรอง การจัดการมสิทธิ รวมถึงการจ่ายเงินอย่างรวดเร็ว

"ในขั้นตอนี้จะมีเจ้าหน้าที่เดินสำรวจ พร้อมกับมีเอกสาร เช่น ที่ดินบริเวณใด เนื้อที่เท่าใดที่ต้องใช้รวมไปถึงสิทธิที่เจ้าของที่ดินจะทำได้กรณีราคาตกลงซื้อ-ขายไม่พอใจ ซึ่งระเบียบปฏิบัติจะกำหนดระยะเวลาการจัดการมสิทธิอย่างรวดเร็วเพื่อไม่ให้เสียเวลาในชั้นตอนศาล" แบร์รี สมิธ ที่ปรึกษาของ สปจ. ซึ่งมีความชำนาญด้านกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ของประเทศเครือสหราชอาณาจักรกล่าวในที่ประชุมฟัง

ก่อนการประกาศกฎหมายโดยรัฐมนตรีเจ้าของหน่วยงานจะใช้หน่วยงานเอกชนมาประเมินทรัพย์สินซึ่งต้องใช้เทคนิคและหลักวิชาการสูงมีการคำนวณค่าเสียโอกาส มูลค่าเพิ่ม และลดลงของอสังหาริมทรัพย์ที่บวกกับราคาที่ดินในช่วงกฎหมายบังคับใช้

ในขณะที่ขั้นตอนนี้ของประเทศไทยยังน่าเป็นห่วงเรื่องจรรยาบรรณอย่างที่น่าย
ธนาคารหรือแม้แต่โบรกเกอร์ค้าหลักทรัพย์เปรยให้ทราบ เห็นได้จากแนวทางจัดตั้งกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พยายามอ้างอิงข้อมูล
ของสมาคมผู้ประเมินหลักทรัพย์ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบริษัทชั้นนำยอมไม่เสี่ยงต่อการใช้ชื่อเสียงในทาง
ที่ผิด แม้ว่าจะยังไม่มีกฎหมายฉบับใดมารองรับวิชาชีพนี้

เมื่อทางราชการประเมินราคาได้ก็จะแจ้งให้เจ้าของที่ดินทราบ หากเป็นที่นำพอ
ใจก็ตกลงทำสัญญาโอนกรรมสิทธิ์และจ่ายเงินในระยะเวลา 28 - 120 วัน ส่วนนี้สำคัญมากเพื่อไม่
ให้ราคาที่ดินขยับสูงเกินไป แต่หากไม่พอใจราคาประเมิน เจ้าของที่ดินสามารถจ้างเอกชนมา
ประเมินเพื่อถ่วงน้ำหนักมาเสนอเทียบกันซึ่งจะมีคณะกรรมการพิจารณาเรื่องร้องทุกข์ระหว่างรัฐ
กับประชาชน (Ombudsman) ชี้ขาด ส่วนค่าจ้างเป็นภาระของรัฐ ซึ่งไม่สามารถอ้างว่าเป็น
โครงการสาธารณประโยชน์ได้ดังที่เป็นปัญหาเรื้อรังเมื่อจะเวนคืนตัดถนนของราชการไทย

ขณะที่การเวนคืนของไทยไม่กำหนดช่วงเวลาเมื่อออกพระราชกฤษฎีกาเวนคืน
ราคาค่าทดแทนจะกำหนดมูลค่า ณ เวลานั้น แต่ไม่ได้กำหนดระยะเวลาในการจัดกรรมสิทธิ์ความ
ล่าช้าส่วนนี้ทำให้รัฐบาลต้องเสียงบประมาณมากโดยเฉพาะช่วงที่ราคาที่ดินพุ่งสูงขึ้น ตัวอย่างคือ
โครงการทางด่วนขั้นที่ 2

นายสมิธกล่าวอีกว่า การประชาสัมพันธ์ที่ดีระหว่างรัฐกับประชาชน เพื่อให้การ
ดำเนินงานเป็นการสานประโยชน์มากกว่าการบังคับเป็นเรื่องสำคัญมากขณะที่กฎหมายและขั้น
ตอนต่างจะกำหนดอย่างไร่งไรเพื่อกันข้อครหา พร้อมทั้งสามารถตรวจสอบได้โดยประชาชนทั่วไป
ทำให้ความร่วมมือสูงมาก

ที่สำคัญคือสิทธิของประชาชนซึ่งทางราชการจะมีส่วนช่วยเหลือด้านข้อมูลและ
แนวทางทวงสิทธิ กรณีนี้ถ้าทางราชการไทยนำไปใช้ คงจะไม่เกิดเหตุการณ์ที่เคยเป็นข่าวฮือฮาทั้ง
เมืองว่าออกนอกบ้านไปทำงานเช้าคืนกลับมาไม่เหลือซากเพราะถูกเวนคืน

2. หนังสือพิมพ์ไทยรัฐ ฉบับวันที่ 9 เมษายน 2537

ท่านประธานศาลฎีกา ประมาณ ชันชือ กระซิบว่า ความจริงแล้วศาลก็เห็นใจประชาชนที่ถูกราชการเวนคืนที่ดิน เพราะรู้ว่าว่าที่คนเราจะมีบ้าน มีที่ดิน ยากเย็นแสนเข็ญอย่างไร

แต่ในเมืองต้องพัฒนาไปเรื่อย ๆ ปัญหาการเวนคืนที่ดินก็คงจะหยุดไม่ได้

ท่านประมุขฝ่ายตุลาการบอกว่า เรื่องเวนคืนที่ดิน เราต้องมองในแง่ความเป็นจริงคือถ้าราชการเวนคืนที่ดินเพื่อไปสร้างอะไรในเชิงการค้า เช่น สร้างทางด่วน หรือสร้างรถไฟฟ้าว ฯลฯ ซึ่งไม่ได้ใช้ประโยชน์ฟรี ๆ แต่ต้องมีการเก็บเงินจากผู้ใช้บริการ

ฉะนั้น การจ่ายเงินชดเชยค่าเวนคืนควรจะพอกับความเสียหายของประชาชนจริง ๆ ไม่ใช่ที่ดินตารางวาละ 3 หมื่น แต่จ่ายค่าเวนคืนแค่ตารางวาละ 5 พันบาท

จะอ้างราคาเก่าเมื่อตอนประกาศกฎเวนคืนเมื่อ 10 ปีก่อนมาเป็นหลักไม่ได้ เพราะเงินแค่นี้ประชาชนเอาไปซื้อที่อยู่ใหม่ก็ไม่พอ แถมต้องถ่อสังหารไปหาซื้อที่อยู่ใหม่ไกลออกไปชดด้วยซ้ำ

“ในฐานะที่เป็นศาล เราคำนึงถึงข้อเท็จจริงเหล่านี้ และต้องหาทางให้ประชาชนได้เงินชดเชยอย่างยุติธรรมที่สุด”

นอกจากนั้น ได้มีการหารือในบรรดาผู้หลักผู้ใหญ่ในสายตุลาการว่า คดีเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินซึ่งเป็นความเดือดร้อนของประชาชนจะต้องเร่งให้เร็ว

อย่างเช่นในศาลชั้นต้น ต้องให้เสร็จใน 6 เดือน ศาลอุทธรณ์ให้เสร็จใน 4 เดือน และศาลฎีกา ต้องให้เสร็จใน 6 เดือน

เพื่อช่วยให้ประชาชนได้รับเงินชดเชยอย่างเป็นธรรมและรวดเร็ว

3. หนังสือพิมพ์เดลินิวส์ ฉบับวันที่ 9 มกราคม 2537

ถนนอรุณอมรินทร์ 63 ปีสร้างไม่เสร็จ

ถนนอรุณอมรินทร์นี้ได้เริ่มก่อสร้างเมื่อปี 2473 เพื่อเชื่อมต่อจังหวัดพระนครกับจังหวัดธนบุรี มีระยะทาง 5 กิโลเมตร เป็นถนนเลียบบแม่น้ำเจ้าพระยา แต่ก่อสร้างได้เพียง 3 กิโลเมตรเท่านั้น เนื่องจากระยะทางที่เหลืออีก 2 กิโลเมตร รัฐบาลชุดที่ผ่านมาไม่อนุมัติงบประมาณก่อสร้าง

จะนั้นถนนสายนี้จึงใช้เวลาก่อสร้างนานถึง 6 ปีก็ยังไม่แล้วเสร็จเสียที ซึ่งการอนุมัติเงินของกระทรวงมหาดไทยครั้งนี้จะทำให้ถนนสายดังกล่าวเสร็จสิ้นภายในปี 2537 และจะช่วยระบายการจราจรในถนนปิ่นเกล้า ถนนพระปกเกล้า ถนนอิสรภาพให้เกิดความคล่องตัวมากยิ่งขึ้น นายธานี ศักดิ์เศรษฐ์ รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย กล่าวว่า อาจจะตั้งชื่อถนนสายใหม่นี้ว่าถนนยาวที่สุดในโลก และในวันเปิดใช้ถนนช่วงสุดท้ายจะนำรัฐมนตรีในชุดเก่า ๆ ตั้งแต่ปี 2475 มาร่วมพิธีเปิดด้วย เพื่อเป็นการรำลึกความหลังกันสักครั้ง

สำหรับสาเหตุของความล่าช้าในการก่อสร้างถนนสายนี้เนื่องจากรัฐบาลที่ผ่านมา ๆ มาไม่ได้อนุมัติเงินค่าเวนคืนที่ดิน และค่าก่อสร้าง รวมทั้งเจ้าของที่ดินไม่ยอมให้มีการสำรวจที่ดิน ทำให้ถนนอรุณอมรินทร์ที่เริ่มต้นตั้งแต่เชิงสะพานพระปิ่นเกล้า ผ่านโรงพยาบาลศิริราช กรมอุทหากรเรือ และมาสุดที่โรงเรียนศึกษานารีเชิงสะพานพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกและสะพานพระปกเกล้าฯ ก่อสร้างไม่สำเร็จ

4. หนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ ฉบับวันที่ 2 - 4 พฤศจิกายน 2536

ราษฎรบ้านหัวกอก จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ สวดยับรัฐจ่ายค่าเวนคืนสุดโหด
กลุ่มชาวบ้านร้อง รัฐเวนคืนที่ดินทำโครงการอุทยานทางการศึกษาที่บ้านหัวกอก
กตราคาสุดโหดต่ำกว่าราคาจริงหลายสิบเท่า

จากการที่กระทรวงศึกษาธิการโดยกรมการศึกษานอกโรงเรียนมีโครงการสร้างอุทยานวิทยาศาสตร์พระจอมเกล้าที่บ้านหัวกอก ตำบลคลองวาฬ อำเภอเมือง จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จากมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2532 เห็นชอบให้ดำเนินการ ทั้งที่มีการปักป้ายที่จะทำโครงการมากกว่า 10 ปีแล้ว ปัจจุบันโครงการดังกล่าวอยู่ระหว่างดำเนินการด้านจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยบริเวณพื้นที่โครงการประมาณ 500 ไร่ มีเจ้าของที่ดินถูกเวนคืน 50 ราย

นายพจน์ พงษ์ชวานนท์ หนึ่งในจำนวนผู้เดือดร้อนจากการเวนคืนที่ดินสร้างโครงการดังกล่าวเปิดเผยว่า ตนไม่ได้รับความยุติธรรมจากราคาขาดเขยค่าเวนคืนที่ดิน เพราะจากที่ดิน 8 ไร่ ได้รับค่าเวนคืนเพียง 1.1 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าราคาปัจจุบัน

“ปรากฏว่าเมื่อมีการร้องเรียนกันมากทางรัฐก็ปรับราคาให้ แต่ปรับให้เฉพาะที่ดินบริเวณติดถนน โดยราคาใหม่ให้ไร่ละ 8 แสนบาท ในขณะที่ที่ดินลึกเข้าไปจากถนน 40 เมตร ให้เพียงไร่ละ 50,000 บาท และที่ดินที่มีส่วนปลายติดทางรถไฟให้ราคา 60,000 บาท เท่าเดิม ซึ่งไม่ทราบว่าจะใช้เกณฑ์คิดราคาอย่างไร ถึงต่างกันมากขนาดนั้น ทางเจ้าหน้าที่ก็ไม่สามารถให้คำตอบได้ และที่ผ่านมารวันที่ 24 พฤศจิกายน ทางกรมได้เรียกเจ้าของที่ดิน 4 ราย รวมทั้งผมเข้าไปเจรจา ซึ่งตกลงว่าแม้เจ้าของที่ดินส่วนใหญ่จะไม่พอใจ แต่ก็ต้องเซ็นรับเงินไปก่อน จากนั้นจึงไปดำเนินการฟ้องศาลเรียกเงินเพิ่มต่อไป”

นายรุ่ง แก้วแดง อธิบดีกรมการศึกษานอกโรงเรียน กล่าวถึงกรณีการเรียกร้องเรื่องค่าเวนคืนนั้น ทางกรมได้ทำความเข้าใจความตกลงกับเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่เรียบร้อยแล้ว เหลือเพียงบางรายประมาณ 20 รายเท่านั้น ที่ยังมีปัญหาเพราะยังไม่เข้าใจในรายละเอียดของโครงการ ซึ่งมีงบประมาณ 10 ปี จำนวน 800 ล้านบาท แบ่งเป็นค่าเวนคืน 308 ล้านบาท

5. หนังสือพิมพ์บ้านเมือง ฉบับวันที่ 4 สิงหาคม 2536

ค่าชดเชยเวนคืนที่ดินเพื่อความเป็นธรรมในสังคมไทย

กระทรวงมหาดไทยเป็นกระทรวงใหญ่มีส่วนราชการในสังกัดหลายหน่วยงานซึ่งหน่วยงานในสังกัดดังกล่าวมีโครงการตามภารกิจที่จะต้องมีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการตามโครงการอยู่หลายหน่วยงาน เช่น การทางพิเศษแห่งประเทศไทย การประปานครหลวง กรมโยธาธิการ รวมทั้งจังหวัดต่าง ๆ และกรุงเทพมหานครด้วย การดำเนินการเวนคืนในปัจจุบันถือปฏิบัติ ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติฉบับที่ 44 ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2534

การกำหนดค่าทดแทนเดิมตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 มาตรา 9 วรรคสี่ บัญญัติว่าในการกำหนดราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์และจำนวนเงินค่าทดแทนตามวรรคสอง ให้คณะกรรมการกำหนดราคาโดยอาศัยหลักเกณฑ์ตามมาตรา 21 สำหรับราคาที่ดินให้คณะกรรมการกำหนดโดยถือราคาตามมาตรา 21 (2) ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการตีราคาไว้เพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่ หรือ (3) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่าเป็นเกณฑ์ต่อมาได้มีประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ ฉบับที่ 44 ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์

2534 แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 9 โดยกำหนดว่า การกำหนดราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์และจำนวนเงินค่าทดแทนให้คณะกรรมการกำหนดโดยอาศัยหลักเกณฑ์ ตามมาตรา 21 ทุกข้อคือ

(1) ราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืน ตามที่เป็นอยู่ ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาออกตามมาตรา 6

(2) ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการตีราคาไว้เพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่

(3) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(4) สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น และ

(5) เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน

ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืน และสังคม

แม้ว่าจะมีการแก้ไขกฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนแล้วก็ตาม แต่การกำหนดราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์และจำนวนเงินค่าทดแทนของคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นส่วนใหญ่ก็ยังคงถือหลักการกำหนดราคาค่าทดแทนที่ดินเบื้องต้นโดยนำราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแต่เพียงอย่างเดียวมาเป็นเกณฑ์ ในการกำหนดค่าทดแทนให้แก่ผู้ถูกเวนคืน เพราะราคาดังกล่าวกรรมที่ดินได้มีการจัดทำไว้ และสามารถอ้างอิงได้

แต่สำหรับหลักเกณฑ์ตามข้ออื่น ๆ คณะกรรมการไม่สามารถจะหามาได้ หรือไม่อาจที่จะกำหนดได้ เช่น ตามสภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์สาเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน ซึ่งไม่มีหลักเกณฑ์ในการกำหนดที่แน่นอน แต่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นบางคณะตามโครงการเวนคืนของการทางพิเศษฯ ได้ขอความร่วมมือให้กรมที่ดินประเมินราคาที่ดินที่ถูกเวนคืนเป็นรายแปลง เพื่อมาเป็นเกณฑ์กำหนดค่าทดแทนที่ดินให้แก่ผู้ถูกเวนคืนทั้งนี้เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนมากยิ่งขึ้น เพราะราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ที่กรมที่ดินจัดทำไว้จะแบ่งราคาเป็นแบบบล็อก โซน และบางแปลงอยู่ติดกันสภาพที่ดินใกล้เคียงกันแต่ราคาแตกต่างกันมาก

จากข้อเท็จจริงดังกล่าวแล้วจะเห็นได้ว่าการกำหนดค่าทดแทนการเวนคืนให้แก่ผู้ถูกเวนคืนนั้นยังไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์และหลักเกณฑ์ตามที่กฎหมายกำหนดจึงทำให้มองว่า การกำหนดค่าทดแทนให้แก่ผู้ถูกเวนคืนยังไม่เป็นธรรม

อย่างไรก็ตามเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในการกำหนดค่าทดแทนให้แก่ผู้ถูกเวนคืนยิ่งขึ้น พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 มาตรา 25 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ ฉบับที่ 44 ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2534 ได้กำหนดให้ผู้ถูกเวนคืนหรือผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา 18 มีสิทธิอุทธรณ์เงินค่าทดแทนที่ได้รับต่อรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา 6 หรือพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ภายในหกสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ให้มารับเงินค่าทดแทนดังกล่าว

และในการพิจารณาอุทธรณ์ ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิทางด้านกฎหมายและผู้มีความรู้ความสามารถในการตีราคาอสังหาริมทรัพย์มีจำนวนไม่น้อยกว่าห้าคนเป็นผู้พิจารณาเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีทั้งนี้ให้รัฐมนตรีวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในหกสิบวันนับแต่วันที่รับคำอุทธรณ์

ในการพิจารณาอุทธรณ์ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ที่จะพิจารณาค่าทดแทนให้แก่ผู้ถูกเวนคืนที่เป็นธรรมนั้นกฎหมายมิได้บัญญัติ ให้คณะกรรมการฯ พิจารณาตามหลักเกณฑ์อย่างไร ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ค่อนข้างจะมีสิทธิใช้ดุลยพินิจได้อย่างกว้างขวาง

ปัจจุบันคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ตามพระราชกฤษฎีกา กำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนฯ และคณะกรรมการ อุทธรณ์ค่าทดแทนการเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกา หรือพระราชบัญญัติฯ ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้รักษาการฯ มีอยู่หลายคณะโดยคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นแต่ละคณะจะพิจารณากำหนดราคาเบื้องต้นตามแนวทางที่กล่าวข้างต้น

สำหรับในการพิจารณาอุทธรณ์ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ของแต่ละคณะนั้น คณะกรรมการฯ จะกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาอุทธรณ์ตามความเห็นของคณะกรรมการแต่ละคณะ ซึ่งหลักเกณฑ์ที่ใช้พิจารณาอุทธรณ์ของกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ของแต่ละคณะจะแตกต่างกันออกไป แต่ทั้งนี้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ยังคงยึดหลักการกำหนดค่าทดแทนตามที่กฎหมายบัญญัติไว้

ดังนั้นเพื่อให้การกำหนดค่าทดแทนเบื้องต้น และในการพิจารณาอุทธรณ์ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนในทุกโครงการคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นและคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ควรมีหลักเกณฑ์และดุลยพินิจในการกำหนดราคาและการพิจารณาอุทธรณ์ไปในแนวทางเดียวกันจึงเห็นควรหาหลักการหรือแนวทางที่จะทำให้การจ่ายค่าทดแทนให้แก่ผู้ถูกเวนคืนเป็นไปอย่างถูกต้องเป็นที่พอใจแก่ผู้ถูกเวนคืนและไม่ให้เกิดความเดือดร้อนแก่ผู้ถูกเวนคืนแม้ว่า พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 กำหนดว่าเมื่อผู้อุทธรณ์ไม่พอใจผลการพิจารณาอุทธรณ์ค่าทดแทนมีสิทธิฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลต่อไปได้

คณะกรรมการพิจารณาคดีการอุทธรณ์ ควรจะสร้างหลักเกณฑ์ที่เป็นธรรมมากกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน เพื่อชดเชยแก่ผู้ถูกเวนคืนที่จำใจจะต้องเสียผลประโยชน์ส่วนตัวให้กับประโยชน์ส่วนรวม และถ้าทุกอย่างเข้าสู่ระบบที่เป็นธรรมแล้ว การนำคดีขึ้นสู่การพิจารณาของศาลคงจะลดน้อยถอยลงที่สุดในที่สุด

6. หนังสือพิมพ์ ผู้จัดการ ฉบับประจำวันที 19 - 25 ตุลาคม 2535

ฟ้องกรุงเทพมหานคร. เวนคืนสุตโหดตีราคา 10 ล้าน หักเหลือ 1 ล้าน
เหยื่อเวนคืนฟ้องกรุงเทพมหานคร เล่นบทโหดเวนคืนที่ดินเพื่อสร้างถนนเชื่อม
สาธากับแม่น้ำเจ้าพระยา ตีราคาค่าเวนคืน 10 ล้านบาทเศษแต่หักค่าความเจริญเกือบ 9 ล้าน
เหลือจ่ายให้เจ้าของที่ดินเพียงล้านเศษเท่านั้น ส่วนที่ดินที่เหลือถูกคุมด้วยข้อบัญญัติ
กรุงเทพมหานคร ห้ามสร้างตึกแถวหรืออาคารขนาดใหญ่ ทำให้ที่ดินจากตารางวาละ 2 แสนตก
เหลือเพียงพันเดียวเจ้าของที่ดินโวยลั่นศาลขอค่าเวนคืนเพิ่มเป็น 367 ล้านหรือให้เพิกถอนการเวน
คืนเสีย

รายงานข่าวจากศาลแพ่ง เปิดเผยว่า จากกรณีที่กรุงเทพมหานครได้เวนคืนที่ดิน เพื่อก่อสร้างทางหลวงเทศบาลเชื่อมระหว่างถนนสาทรกับแม่น้ำเจ้าพระยานั้น ได้มีผู้ร้องขอต่อศาล เพื่อขอความเป็นธรรมในการเวนคืนที่ดินหลายราย โดยรายหนึ่งที่ได้มีการร้องขอต่อศาลเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินถึง 367,982,776 บาท คือ ประยงค์ ศรีวนารมย์ ผู้เป็นโจทก์ ยื่นฟ้อง กรุงเทพมหานครผู้ว่าการกรุงเทพมหานคร และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เป็นจำเลยที่ 1, 2 และ 3 ให้จ่าย ค่าทดแทนการเวนคืนที่ดินเพิ่มขึ้นจากเดิมที่ได้รับเพียง 2,671,712 บาทเท่านั้น

ทั้งนี้เนื่องมาจากโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 18981 และ 18982 เลขที่ดิน 1628 และ 1629 ตำบลบางโคล่ (บางขวาง) เขตยานนาวา (บางรัก) กรุงเทพมหานคร มี เนื้อที่ 1 ไร่ 2 งาน 78 ตารางวา และ 2 ไร่ 3 งาน 18 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างเลขที่ 906 และ 906/2 รวม 2 หลัง

เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2531 กรุงเทพมหานคร ได้ออกพระราชกฤษฎีกากำหนด เขตที่ดินที่จะเวนคืน เพื่อสร้างถนนเชื่อมระหว่างถนนสาทรกับแม่น้ำเจ้าพระยา ทำให้ที่ดินแปลง แรกถูกเวนคืนทั้งหมด ส่วนที่ดินแปลงหลังถูกเวนคืน 253 ตารางวา คงเหลือที่ดิน 865 ตารางวา ซึ่งกรุงเทพมหานครได้กำหนดค่าเวนคืนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยได้แจ้งให้โจทก์ทราบเมื่อวันที่ 18 เมษายน 2534 เป็นค่าทดแทนที่ดิน 1,380,000 บาท ค่าทดแทนการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 1,221,747 บาท ค่าทดแทนต้นไม้ 69,965 บาท รวมเป็นเงิน 2,671,712 บาท

ซึ่งกรุงเทพมหานครได้กำหนดค่าทดแทนที่ดินในส่วนที่ติดกับถนนพระรามที่ 3 ใน ระยะ 40 เมตร ราคาตารางวาละ 30,000 บาท ส่วนที่เหลือ ตารางวาละ 5,000 บาท คิดเป็นเงิน ค่าทดแทนที่ดิน 10,355,000 บาท แต่เนื่องจากที่ดินส่วนที่เหลือ 865 ตารางวา มีราคาสูงขึ้นเนื่อง จากการถูกเวนคืน 8,975,000 บาท จึงได้หักค่าความเจริญนี้ออกจากค่าทดแทน ส่วนค่ารื้อถอน อาคารทั้ง 2 หลังเป็นเงินจำนวน 1,221,747 บาท

โจทก์ได้ชี้แจงว่าที่ดินแปลงที่ถูกเวนคืนมีถนนสายหลักผ่านหลายสายอยู่ใจกลาง กรุงเทพมหานครที่มีความเจริญ และจากหลักฐานของสำนักงานกลางประเมินราคาที่ดินของกรม ที่ดินที่ได้จัดไว้เพื่อประกาศใช้ในปี 2535 ซึ่งในช่วงปี 2531-2534 ราคาที่ดินเขตยานนาวาเพิ่มขึ้นปี ละประมาณ 111% ทำให้ราคาที่ดินของตนมีราคาไม่ต่ำกว่า ตารางวาละ 200,000 บาทด้วย

7. หนังสือพิมพ์ มติชน ฉบับประจำวันที 25 กันยายน 2529

เวนคืนที่ดินเอกรมัย - รมอินทราวมองในแง่เศรษฐศาสตร์ การให้ค่าทดแทนยุติธรรมแล้วหรือ ?

ตามที่เคยปฏิบัติกันมานั้น ส่วนราชการจะให้ค่าทดแทนตามงบประมาณที่ได้รับ ซึ่งมักจะอยู่ในขนาดร้อยละ 40 % ของราคาตลาด หรือที่เรียกว่าราคาปัจจุบันของที่ดินและทรัพย์สิน บทความนี้ชี้ให้เห็นว่า วิธีการให้ค่าทดแทนดังกล่าวหรือแม้แต่ให้เต็มราคาตลาดหรือราคาปัจจุบันก็ยังไม่เป็นการยุติธรรมต่อผู้ถูกเวนคืนที่ดินด้วยเหตุผลดังจะกล่าวต่อไปนี้

ตามหลักวิชาเศรษฐศาสตร์การคลังนั้น หลักการในการเก็บภาษีมี่ 2 อย่างคือ การเก็บภาษีตามความสามารถในการเสียภาษี เช่น การเสียภาษีรายได้ และการเก็บภาษีตามผลประโยชน์ที่ได้รับ เช่น ผู้ใช้ทางด่วนต้องเสียค่าธรรมเนียมทางด่วน เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การเวนคืนที่ดินเพื่อตัดถนนในลักษณะการให้ค่าทดแทนเช่นที่เป็นอยู่กันโดยทั่วไปนั้นกล่าวได้ว่าเป็นการเก็บภาษีตามหลัก "ความเฮง - ความชวย" โดยแท้จริง

กล่าวคือ การที่ผู้มีทรัพย์สินในเขตแนวถนนได้รับค่าทดแทนที่ดินและทรัพย์สินเพียงส่วนเดียวของมูลค่าที่เขาอาจได้รับหากขายโดยปกติ ก็เท่ากับผู้ถูกเวนคืนถูกเก็บภาษีเพื่อช่วยในการสร้างถนนสายนั้น ตัวอย่างเช่น นาย ก. เก็บหอมรอมริบผ่อนบ้านมาตลอดชีวิตจนได้บ้านหลังหนึ่ง ซึ่งหากขายตามปกติก็ได้ราคา 200,000 บาท อย่างไรก็ตาม เมื่อถูกเวนคืนก็ได้ค่าทดแทนเพียง 90,000 บาท

ดังนั้น จึงเหมือนกับว่านาย ก. ได้เสียสละเงินจำนวน 110,000 บาท (200,000 - 90,000) เพื่อร่วมในการสร้างถนนอย่างถูกบังคับซึ่งโดยแท้จริงแล้วคือการถูกเก็บภาษีเพื่อสร้างถนนสายนี้นั่นเอง

ลักษณะการเวนคืนที่ดินนาย ก. เช่นที่เป็นอยู่ก็คือการเก็บภาษีที่มีได้เป็นไปตามหลักความสามารถในการเสียภาษีและหลักผลประโยชน์ที่ได้รับ หากแต่เป็นการเก็บตามหลัก "ความเฮง - ความชวย" โดยแท้ที่ว่าที่ดินตัวเองบังเอิญไปอยู่ขวางเส้นทางถนนซึ่งไม่เคยมีการบอกกล่าวล่วงหน้าว่าจะมีการเวนคืน ส่วนเจ้าของที่ดินข้างเคียงอื่น ๆ ก็ได้ประโยชน์ไปจากการที่ที่ดิน

ของเขามีราคาสูงขึ้นเหมือนกับถูกลีดเดอร์ ในขณะที่เป็นความโชคร้ายของนาย ก. อย่างไรก็ตาม หากมีการเปลี่ยนแปลงขนาดเล็กน้อย นาย ก. จะกลับเป็นผู้โชคดีไปได้

ในลักษณะให้ค่าทดแทนการเวนคืนเช่นนี้ เห็นได้ชัดว่า เป็นการเก็บภาษีตามหลัก “ความเสมอ - ความช่วย” อย่างแท้จริง เป็นวิธีการเก็บภาษีที่มีได้ขึ้นอยู่กับการอันเหมาะสม วิธีการเช่นนี้เป็นสิ่งที่ควรหลีกเลี่ยง ระเบิดชีวิต ความทุกข์และการสูญเสียทรัพย์ของผู้ถูกเวนคืน มิใช่เครื่องเล่นที่ควรจะมาผูกไว้กับหลักการที่ไม่เหมาะสมเช่นนี้

การให้ค่าทดแทนที่ดินและทรัพย์สินตามราคาปัจจุบันก็เรียกได้ว่า ไม่ยุติธรรม สำหรับบางกรณี เช่น กรณีผู้ถูกเวนคืนมีบ้านเก่า การได้ค่าทดแทนมูลค่าบ้านตามราคาปัจจุบัน ก็อาจทำให้เขาหาบ้านใหม่อยู่ไม่ได้ (โดยแท้จริง เขาอยู่บ้านเก่าของเขาก็มีความสุขแล้ว เมื่อรัฐต้องการที่ดินของเขา รัฐก็ควรจะทำให้เขาดำรงอยู่ในฐานะเก่าได้)

ที่ถูกต้องแล้ว ในหลักวิชาการคลังผู้ถูกเวนคืนควรได้รับค่าทดแทนบ้านและทรัพย์สินในมูลค่าที่จะทำให้เขาสามารถปลูกบ้านในลักษณะเดิมได้ บวกมูลค่าที่ดินตามราคาตลาดที่แท้จริง ซึ่งไม่ใช่ราคาที่แจ้งกับกรมที่ดิน ซึ่งใคร ๆ ก็รู้ว่าต่ำกว่าราคาตลาดที่แท้จริง บวกค่าขนย้าย บวกค่าความไม่สะดวกอันเกิดจากการเวนคืนที่ดินหรืออาจกล่าวอีกนัยหนึ่งว่า ให้ค่าทดแทนในลักษณะที่จะทำให้ผู้ถูกเวนคืนสามารถมีบ้านและที่ดินในลักษณะเดิม และได้รับการชดเชยความไม่สะดวกต่าง ๆ อันเกิดจากการถูกเวนคืน จะหาเงินมาเป็นค่าทดแทนอย่างไร

การปล่อยให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงได้รับประโยชน์จากการที่ราคาที่ดินขึ้นสูง ในขณะเดียวกันปล่อยให้ผู้มีที่ดินในแนวถนนและถูกเวนคืนต้องถูก “เก็บภาษี” (ถูกลงโทษ) นั้นเป็นความไม่ยุติธรรมอย่างยิ่ง และก่อให้เกิดปัญหาคอรัปชั่นขึ้นอีกด้วยโดยผู้ที่มีข้อสนเทศในเรื่องการตัดสินใจไปซื้อที่ดินไว้เพื่อเก็งกำไร

ในประเทศอื่น ๆ นั้น เขาจะเก็บภาษีจาก CAPITAL GAINS (มูลค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้น) จากที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ได้รับประโยชน์จากการตัดถนนนั้น เพื่อมาเป็นค่าทดแทนผู้ถูกเวนคืน (การเก็บภาษีนี้อาจทำเมื่อเจ้าของที่ดินเหล่านั้นขายที่ดินเปลี่ยนมือ) นอกจากนี้ก็ยังสมควรแบ่งสันค้ำธรรมเนียมการใช้ถนนที่เรียกเก็บมาเป็นค่าทดแทน และหากไม่เพียงพอ กรุงเทพมหานคร ก็อาจ

จ่ายค่าทดแทนส่วนหนึ่งเป็นพันธบัตรของกรุงเทพมหานคร (กรุงเทพมหานครมีอำนาจตามกฎหมายที่จะออกพันธบัตรของตนเองได้) ซึ่งผู้ถูกเวนคืนอาจนำไปขายได้หรืออาจถือไว้กินดอกเบี้ยได้ และกรุงเทพมหานคร ก็เอาเงินภาษีที่เก็บจาก CAPITAL GAINS นี้ มาเป็นค่าจ่ายคืนพันธบัตรเมื่อครบอายุ

ข้อเสนอนี้สามารถทำได้อย่างแน่นอนด้วยการจัดการทำเป็นระบบพอสมควร และในบางประเทศยังได้เอาเงินที่เก็บจากภาษีเหล่านี้มาใช้เป็นค่าก่อสร้างถนนด้วยซ้ำไป

ในประเด็นสุดท้ายขอฝากไปยังบุคคลทั้งหลายที่ได้แสดงออกถึงความเป็นสัตว์เศรษฐกิจทั้งลับและแจ้งในการสนับสนุนการเวนคืนที่ดิน เพื่อสร้างถนนสายนี้ในลักษณะการทดแทนค่าเวนคืน ซึ่งตรงกับกรเก็บภาษีตามหลัก “ความเฮง - ความชวย”ว่า ท่านอาจจะดีใจที่จะได้มีโอกาสได้ใช้ถนนสายนี้โดยมีคนอื่น ๆ ต้อง “จ่ายภาษี” ให้ และท่านไม่ต้องควักกระเป๋าจ่ายเงินเท่าที่เห็น นอกจากนี้ท่านยังอาจร่ำรวยเพิ่มขึ้นอีก หากท่านมีที่ดินในบริเวณนั้นอีกด้วย

แต่ใครจะไปรู้ว่าวันหนึ่งอันใกล้นี้ท่านอาจจะต้องเป็นผู้ถูกหลัก “ความเฮง - ความชวย” ในการเก็บภาษีเช่นว่านี่เล่นงานเข้าก็ได้

เพราะกรุงเทพมหานครยังมีโครงการสร้างถนนในกรุงเทพมหานคร ในลักษณะการเวนคืนแบบนี้ใน 5 ปีข้างหน้าถึงอีก 12 โครงการ เช่น สาทร - ถนนเลียบเจ้าพระยา , ดินแดง - มักกะสัน , จรัญสนิทวงศ์ - อีสราภา , ลาดพร้าว - บางซื่อ , รัชดาภิเษก - รามคำแหง , พหลโยธิน - สุขุมวิท 1 , วิภาวดีฯ - วิฑูฯ ฯลฯ

8. หนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ ฉบับประจำวันที่ 22 - 27 กันยายน 2529

ระบบเวนคืนที่ดินต้องรื้อโครงสร้างใหม่

ระบบการเวนคืนที่ดินของรัฐบาลไทยกำลังสร้างปัญหาใหญ่สำหรับคนในเมือง และจะเป็นเสมือนระเบิดเวลาในอนาคตที่จำเป็นต้องแก้ไขเสียในวันนี้เพื่อไม่ให้ปัญหาใหญ่ในวันข้างหน้า

การเวนคืนที่ดินกลายเป็นปัญหาใหญ่สำหรับคนในกรุงเทพฯ เพราะในอดีตประเทศไทยขาดการวางผังเมืองอย่างจริงจังทำให้การตัดถนนหรือการทำประโยชน์ทางด้านบริการสาธารณชนอื่น ๆ เช่นทางด่วน รถไฟฟ้าต้องทำชนิดไล่หลังความเจริญเพื่อแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้าเท่านั้นเมื่อความเจริญเกิดขึ้นประชาชนซื้อบ้านพักที่อยู่อาศัยก่อนที่รัฐจะเข้าไปอำนวยความสะดวกให้ ประชาชนบางคนใช้เงินที่อดออมมาเกือบชั่วชีวิตเพื่อซื้อบ้านหรือบางคนใช้เงินทั้งหมดที่มีอยู่เพื่อซื้อบ้านที่อยู่อาศัย เมื่อรัฐบาลใช้วิธีแก้ปัญหาคือเฉพาะหน้าในการตัดถนนเช่นในกรณีของการตัดถนนเอกมัย - รามอินทรา ทำให้เกิดผลกระทบอย่างรุนแรงต่อประชาชนที่อาศัยอยู่อย่างหนาแน่นก่อนแล้ว เพราะเมื่อรัฐจะตัดถนน ก็มักใช้วิธีเวนคืนและจ่ายค่าทดแทนให้ในอัตราต่ำคนที่เก็บหอมรอมริบมาเกือบชั่วอายุคนต้องสูญเสียบ้านในฉบับหลังทั้ง ๆ ที่ไม่ใช่ความผิดของคนเหล่านี้เลย แต่เป็นเพราะความพิกลพิการของกลไกรัฐมากกว่า

ปัญหาอีกประการหนึ่งในอดีตที่เป็นความพิกลพิการของกลไกรัฐคือการตัดถนน แต่ครั้งมักจะพยายามทำกันอย่างปกปิดเพราะมีผลประโยชน์เข้ามาเกี่ยวข้อง ในอดีตมีคนจำนวนหนึ่งในวงการราชการที่ล่วงรู้ความลับของการตัดถนนและร่วมมือกับกลุ่มผลประโยชน์เพื่อเข้าไปกว้านซื้อที่ดินล่วงหน้าเอาไว้เก็งกำไรซึ่งการทำเช่นนี้ทำให้คนเหล่านั้นร่ำรวยมหาศาล

จะเห็นได้ว่าระบบการเวนคืนที่ดินในอดีตคนที่รับกรรมอย่างหนักที่สุดคือคนที่อาศัยอยู่บนที่ดินนั้นเสมอ จะมีบางส่วนเท่านั้นที่เผชิญมีที่ดินผืนใหญ่และไม่หลงคารมพวกกว้านซื้อที่ดินดังนั้นจึงเกิดความไม่เป็นธรรมอย่างยิ่งจากระบบนี้

การแก้ปัญหาความไม่เป็นธรรมของการเวนคืนที่ดินจะต้องใช้นโยบายทั้งระยะสั้นและระยะยาว ระยะสั้น คือการช่วยเหลือผู้ที่เดือดร้อนหนักจากการเวนคืนโดยจ่ายค่าชดเชยให้อย่างเป็นทางการตามราคาตลาดเพื่อให้คนเหล่านี้สามารถหาที่อยู่อาศัยใหม่ที่ใกล้เคียงกับสภาพเดิมที่เป็นอยู่

การแก้ปัญหาในระยะยาวรัฐบาลต้องให้ความสนใจต่อการวางผังเมืองทั่วประเทศอย่างจริงจังและนำมาใช้ปฏิบัติให้ได้ และเมื่อวางผังเมืองเสร็จแล้วต้องจัดการเวนคืนโดยให้รู้กันก่อนที่บริเวณต่าง ๆ จะกลายเป็นเขตเมืองชุมชนหนาแน่น นอกจากนี้ควรจัดทำระบบภาษีที่เก็บจากมูลค่าเพิ่มของที่ดินที่ถนนตัดผ่านเพื่อนำรายได้นี้ไปชดเชยกับผู้สูญเสียจากการเวนคืน

ถ้ารัฐบาลไม่เร่งแก้ปัญหาเสียแต่วันนี้ วันข้างหน้าการตัดถนนหรือการสร้าง
สาธารณูปโภคจะทำให้ยากยิ่งดังเช่นปัญหาการตัดถนนเอกมัย - รามอินทรา ที่กรุงเทพมหานคร
ประสบอยู่ ดังนั้นการแก้ปัญหาความไม่เป็นธรรมในการเวนคืนที่ดินจึงควรจะเป็นเรื่องเร่งด่วนอีก
เรื่องหนึ่งของรัฐบาลชุดนี้



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พระราชกฤษฎีกา

กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่เขตลาดพร้าว

เขตบึงกุ่ม เขตบางกะปิ เขตห้วยขวาง เขตคลองเตย

และเขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร

พ.ศ. 2533

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ไว้ไว้ ณ วันที่ 21 กันยายน พ.ศ. 2533

เป็นปีที่ 45 ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ
ไว้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่เขตลาดพร้าว
เขตบึงกุ่ม เขตบางกะปิ เขตห้วยขวาง เขตคลองเตย และเขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร เพื่อ
ประโยชน์ในการดำเนินการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์สาธารณะในการสร้างทางพิเศษ
สายรามอินทรา-อาจณรงค์

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 159 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย และ
ข้อ 22 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 290 ลงวันที่ 27 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ซึ่งแก้ไข
เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 290 ลงวันที่ 27
พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 พ.ศ. 2530 ประกอบกับมาตรา 5 วรรคสาม และมาตรา 6 แห่ง
พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ไว้
ตราพระราชกฤษฎีกาขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

มาตรา 1 พระราชกฤษฎีกานี้เรียกว่า "พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณ
ที่จะเวนคืน ในท้องที่เขตลาดพร้าว เขตบึงกุ่ม เขตบางกะปิ เขตห้วยขวาง เขตคลองเตย และ
เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2533"

มาตรา 2 พระราชกฤษฎีกานี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา 3 พระราชกฤษฎีกานี้ให้ใช้บังคับได้มีกำหนดสี่ปี

มาตรา 4 ให้ผู้ว่าการการทางพิเศษแห่งประเทศไทยเป็นเจ้าหน้าที่เวนคืนตามพระราชกฤษฎีกานี้

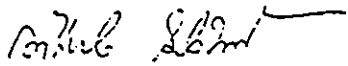
มาตรา 5 เขตที่ดินบริเวณที่ที่จะเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกานี้ อยู่ในท้องที่เขตลาดพร้าว เขตปทุมธานี เขตบางกะปิ เขตห้วยขวาง เขตคลองเตย และเขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร ภายในแนวเขตตามแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกานี้

มาตรา 6 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชกฤษฎีกานี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

พลเอก ชาคีชาย ชูชะวัด
นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้คือ เนื่องจากมีความจำเป็นจะต้องสร้างทางพิเศษสายรามอินทรา-อาจณรงค์ ในท้องที่เขตลาดพร้าว เขตปทุมธานี เขตบางกะปิ เขตห้วยขวาง เขตคลองเตย และเขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร เพื่ออำนวยความสะดวกและความรวดเร็วแก่การจราจรและการขนส่งอันเป็นกิจการสาธารณูปโภค งานการนี้สมควรกำหนดเขตที่ดินบริเวณที่ที่จะต้องเวนคืนในท้องที่ดังกล่าว เพื่อให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีสิทธิเข้าพบทำการสำรวจเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนที่แน่นอน จึงจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกานี้

รับรองสำเนาถูกต้อง

(น.ส.เดือนใจ นัจฉรินทร์)

๓๕

เล่ม ๑๐๘ ตอนที่ ๑๕ ราชกิจจานุเบกษา ๓๑ มกราคม ๒๕๓๔

ประกาศสำนักนายกรัฐมนตรี

เรื่อง กำหนดให้การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ในท้องที่เขตลาดพร้าว เขตบึงกุ่ม เขตบางกะปิ เขตห้วยขวาง เขตคลองเตย และเขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร เป็นกรณีที่มีความจำเป็นโดยเร่งด่วน

ตามที่ได้ประกาศใช้บังคับพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ในท้องที่เขตลาดพร้าว เขตบึงกุ่ม เขตบางกะปิ เขตห้วยขวาง เขตคลองเตย และเขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๓๓ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์สาธารณะในการสร้างทางพิเศษสายรามอินทรา-อาจณรงค์ แล้ว นั้น

ผู้ว่าการการทางพิเศษแห่งประเทศไทยผู้เป็นเจ้าของที่ดินตามพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การสร้างทางพิเศษสายดังกล่าวเป็นกรณีที่มีความจำเป็นโดยเร่งด่วน เพื่อแก้ไขปัญหการจราจรภายในเขตกรุงเทพมหานครและบริเวณปริมณฑล ซึ่งหากการเวนคืนนั้นเข้าไปจะเป็นอุปสรรคอย่างมากแก่การพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม

ดังนั้น อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๒๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๐ ลงวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๐ ลงวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ พ.ศ. ๒๕๓๐ ประกอบกับ

เล่ม ๑๐๘ ตอนที่ ๑๕ ราชกิจจานุเบกษา ๓๑ มกราคม ๒๕๓๔

มาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ คณะรัฐมนตรีโดยมติเมื่อวันที่ ๒๒ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๔ จึงกำหนดให้การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ในท้องที่เขตลาดพร้าว เขตบึงกุ่ม เขตบางกะปิ เขตห้วยขวาง เขตคลองเตย และเขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืน ในท้องที่เขตลาดพร้าว เขตบึงกุ่ม เขตบางกะปิ เขตห้วยขวาง เขตคลองเตย และเขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๓๓ เป็นกรณีที่มีความจำเป็นโดยเร่งด่วน เพื่อให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีอำนาจเข้าครอบครองหรือใช้อสังหาริมทรัพย์นั้นตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ได้

ประกาศ ณ วันที่ ๒๖ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๔

พลเอก ชาคิชาย ชุณหะวัณ
นายกรัฐมนตรี

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสอบถามนี้ใช้ประกอบการศึกษาวิทยานิพนธ์เรื่อง “ความพึงพอใจต่อค่าทดแทน
ในการเวนคืนที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาโครงการระบบทางด่วนสายรามอินทรา-อาจณรงค์”

กราบขอบพระคุณผู้ตอบแบบสอบถามค่ะ

กรุณากรอกข้อความหรือขีดเครื่องหมาย / ลงในช่องที่ต้องการตามความเห็นของท่าน

1. ข้อมูลทั่วไป

สำหรับเจ้าหน้าที่

[] [] []

1. เพศ

() 1. ชาย

() 2. หญิง

[]

2. สถานะภาพของท่าน

() 1. สมัย

() 2. ภรรยา

[]

() 3. บุตร

() 4. ญาติ

() 5. ผู้อาศัย

3. อายุ

() 1. ต่ำกว่า 25 ปี

() 2. 26 - 30 ปี

[]

() 3. 31 - 40 ปี

() 4. 41 - 50 ปี

() 5. 51 - 60 ปี

() 6. 61 ปีขึ้นไป

4. จำนวนสมาชิกในครอบครัว คน (รวมทั้งตัวท่าน)

[]

5. ระดับการศึกษาสูงสุดของหัวหน้าครอบครัว

() 1. ต่ำกว่ามัธยมศึกษาตอนต้น

() 2. มัธยมศึกษาตอนต้น

[]

() 3. มัธยมศึกษาตอนปลาย หรือ ปวช.

() 4. อนุปริญญา หรือ ปวส. หรือ ปวท.

() 5.ปริญญาตรี

() 6. สูงกว่าปริญญาตรี

6. อาชีพของท่าน

() 1. เจ้าของกิจการ

() 2. รับจ้าง (บริษัทเอกชน)

[]

() 3. รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ

() 4. อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

7. ท่านมีรายได้ (เงินเดือนรวมกับรายได้อื่น ๆ) โดยเฉลี่ยประมาณเดือนละ

[]

() 1. ต่ำกว่า 10,000 บาท

() 2. 10,001 - 20,000 บาท

() 3. 20,001 - 30,000 บาท

() 4. 30,001 - 40,000 บาท

() 5. 40,001 - 50,000 บาท

() 6. มากกว่า 50,001 บาท

2. ข้อมูลเกี่ยวกับการถูกเวนคืน

8. ทรัพย์สินที่ถูกเวนคืน

[]

() 1. บ้านและที่ดิน

() 2. ทาวน์เฮ้าส์และที่ดิน

() 3. ดิเกวพาณิชย์และที่ดิน

() 4. บ้านแฝดและที่ดิน

() 5. ที่ดินเปล่า

9. บ้าน/ที่ดินที่ถูกเวนคืน ท่านได้มาโดย
- () 1. ซื้อ () 2. มรดก
 () 3. ซื้อที่ดินเปล่าและสร้างเอง () 4. เช่า
 () 5. อื่น ๆ (โปรดระบุ)
10. ท่านใช้เวลานานเท่าใดในการเก็บเงินเพื่อซื้อบ้านที่ถูกเวนคืนนี้
- () 1. น้อยกว่า 1 ปี () 2. 2 - 4 ปี
 () 3. 5 - 10 ปี () 4. 11 - 15 ปี
 () 5. มากกว่า 15 ปี
11. ตอนที่ถูกเวนคืนผ่อนบ้านไปแล้วกี่ปี ดอกเบี้ยร้อยละ
12. ท่านถูกเวนคืน
- () 1. บางส่วน () 2. ทั้งหมดทั้งแปลง
13. บ้านของท่านที่ถูกเวนคืนตั้งอยู่ที่ถนน.....ซอย..... แขวง.....
 เขต.....เนื้อที่.....ตารางวา จำนวนบ้าน.....หลัง
 ลักษณะบ้าน(เช่น ไม้ อีกรูปไม้).....
- 3. ข้อมูลเกี่ยวกับการย้ายที่อยู่อาศัย**
14. หลังจากถูกเวนคืนท่านย้ายบ้าน ไปอยู่ถนน.....ซอย.....
 แขวง.....เขต.....จ. 1. กทม.
 2. จังหวัดโปรดระบุ.....
15. ราคาบ้าน/ที่ดิน บาท
16. บ้านใหม่ห่างจากบ้านที่ถูกเวนคืน กม. หรือใช้เวลาในการเดินทางนาน นาที
17. ท่านได้รับแจ้งให้มาทำสัญญาจากทางราชการนานเท่าไรก่อนท่านย้ายที่อยู่อาศัย
- () 1. น้อยกว่าหนึ่งปี () 2. 1 - 2 ปี
 () 3. 3-4 ปี () 4. อื่นๆ (โปรดระบุ).....
18. ท่านวางแผนอย่างไรก่อนการย้ายที่อยู่อาศัย
- () 1. อยู่กับญาติ () 2. ซื้อบ้านใหม่
 () 3. เช่า () 4. ย้ายกลับภูมิลำเนาเดิม
19. ท่านใช้ระยะเวลาในการหาที่อยู่อาศัยแห่งใหม่นานเท่าไร
- () 1. น้อยกว่า 6 เดือน
 () 2. ประมาณ 7 - 12 เดือน
 () 3. ประมาณ 13 - 20 เดือน
 () 4. มากกว่า 24 เดือน

20. บ้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ท่าน

[]

- () 1. ซื้อมาก่อนการถูกเวนคืน
 () 2. ซื้อเพราะถูกเวนคืนโดยใช้เงินที่ได้รับจากการถูกเวนคืนทั้งหมด
 () 3. ซื้อเพราะถูกเวนคืนโดยใช้เงินที่ได้รับจากการถูกเวนคืนทั้งหมด
 และเพิ่มเงินอีก
 () 4. เช่า
 () 5. เป็นของบิดา มารดา () 6. เป็นของญาติ
 () 7. อื่นๆ (โปรดระบุ).....

21. เหตุที่ท่านไม่ซื้อบ้านเพราะ

[]

- () 1. เงินค่าทดแทนที่ได้รับไม่เพียงพอในการซื้อบ้านใหม่
 () 2. ต้องการเก็บเงิน
 () 3. ยังหาบ้านที่ถูกใจไม่ได้
 () 4. อื่น ๆ (โปรดระบุ)

22. บ้านหลังใหม่ของท่านเป็นประเภท

[]

- () 1. บ้านเดี่ยว () 2. บ้านแฝด
 () 3. ตึกแถวพาณิชย์ () 4. ตึกแถวอยู่อาศัย
 () 5. ตึกแถวพาณิชย์และอยู่อาศัย () 6. ทาวน์เฮ้าส์
 () 7. อื่นๆ (โปรดระบุ)

23. ผลที่ท่านเลือกที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

- () 1. ราคาเหมาะสม []
 () 2. พอใจแบบบ้านและคุณภาพของบ้าน []
 () 3. อยู่ใกล้กับที่อยู่อาศัยเดิม สัมพันธ์กับละแวกนี้ []
 () 4. ใกล้ญาติพี่น้อง []
 () 5. ใกล้สถานที่ทำงาน []
 () 6. ใกล้โรงเรียน []
 () 7. ใกล้สถานพยาบาล ร้านค้า ศูนย์การค้า แหล่งธุรกิจ []
 () 8. การคมนาคมสะดวก []
 () 9. สภาพแวดล้อมดี []
 () 10. มีผู้คนอยู่อาศัยไม่มาก ไม่หนาแน่น []
 () 11. อื่นๆ (โปรดระบุ)

4. เงินค่าทดแทน

24. นานเท่าไรท่านจึงได้รับเงินค่าทดแทน หลังจากที่ทางราชการแจ้งให้ทราบที่ดิน
 ของท่านถูกเวนคืน

[]

- () 1. ภายใน 60 วัน () 2. 3 - 6 เดือน
 () 3. 7 - 11 เดือน () 4. 1 - 2 ปี
 () 5. มากกว่า 2 ปี

25. ระยะเวลาการจ่ายเงินค่าทดแทนของทางราชการ ท่านคิดว่า []
- () 1. ควรจ่ายให้เร็วภายใน 60 วันหลังจากที่ทำสัญญากับทางราชการ
 - () 2. ในความเป็นจริงทางราชการจ่ายเงินทดแทนให้ช้ามาก (ภายใน 120 วัน)
 - () 3. ระยะเวลาการจ่ายเงินของทางราชการเหมาะสมดีแล้ว
 - () 4. อื่นๆ (โปรดระบุ).....
26. ท่านยอมทำสัญญาขายให้กับทางราชการหรือเจ้าหน้าที่นำเงินสศไปฝากธนาคารออมสิน []
- () 1. ยอมทำสัญญา () 2. เจ้าหน้าที่นำเงินไปฝากธนาคารออมสิน
27. ท่านได้รับเงินค่าทดแทนก่อนการย้ายที่อยู่อาศัย []
- () 1. น้อยกว่า 50% ของจำนวนเงินค่าทดแทนทั้งหมด
 - () 2. มากกว่า 50% ของจำนวนเงินค่าทดแทนทั้งหมด
 - () 3. ประมาณ 75% ของจำนวนเงินค่าทดแทนทั้งหมด
 - () 4. ได้รับเงินค่าทดแทนทั้งหมดก่อนการย้ายที่อยู่อาศัย
28. ในกรณีที่เช่าบ้านท่านได้รับค่าทดแทนการเช่าหรือไม่ []
- () 1. ได้รับค่าทดแทนในการเช่า () 2. ไม่ได้รับ
29. ค่าทดแทนทั้งหมดที่ได้รับจากการเวนคืนจำนวนบาท [] [] []
- 5. การจ่ายเงินซื้อบ้านใหม่**
30. เงินค่าทดแทนที่ได้รับเพียงพอในการซื้อบ้านหลังใหม่หรือไม่ []
- () 1. เพียงพอ (โปรดตอบข้อ.....31.....)
 - () 2. ไม่เพียงพอ (โปรดตอบข้อ.....32.....)
31. หากท่านตอบข้อ 30 เพียงพอ โปรดพิจารณา สาเหตุเพราะ (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ เรียงตามลำดับความสำคัญ) []
- () 1. บ้านใหม่ที่ดินน้อยกว่าเดิม []
 - () 2. บ้านหลังใหม่เนื้อที่บ้านน้อยกว่าเดิม []
 - () 3. ที่ดิน และเนื้อที่บ้านน้อยกว่าเดิม []
 - () 4. ทำเลบ้านใหม่ด้อยกว่าเดิม เช่น ห่างไกลจากตัวเมือง ห่างไกลความเจริญมากกว่า []
 - () 5. คุณภาพของบ้านหลังใหม่ด้อยกว่าเดิม เช่น วัสดุราคาถูกกว่า []
 - () 6. อื่นๆ (โปรดระบุ).....
32. หากท่านตอบ ข้อ 30 ไม่เพียงพอ โปรดพิจารณาสาเหตุ เพราะ []
- () 1. ซื้อบ้านใหม่คุณภาพดีกว่าก่อนการถูกเวนคืน
 - () 2. บ้านใหม่ที่ดินมากกว่าเดิม
 - () 3. บ้านใหม่หลังใหญ่กว่าเดิม
 - () 4. ที่ดินและพื้นที่บ้านมากกว่าเดิม
 - () 5. ทำเลที่ตั้งดีกว่าเดิม
 - () 6. บ้านที่ซื้อใหม่ดีเท่าเดิม แต่ค่าของเงินลดลงจึงทำให้ต้องจ่ายมากขึ้น
 - () 7. มีสภาพแวดล้อมดีกว่าเดิม
 - () 8. การเดินทางเข้า-ออก สะดวกกว่าเดิม
 - () 9. อื่น ๆ (โปรดระบุ)

33. การจ่ายเงินซื้อบ้านใหม่ ท่าน []
- () 1. จ่ายเงินสดทั้งหมด
- () 2. กู้เงินเพื่อการ (โปรดตอบข้อ 34 และข้อ 35)
- () 3. กู้ยืมเงินนอกระบบ (โปรดตอบข้อ 36)
- () 4. เงินบางส่วนมาจากบิดามารดาหรือญาติ
- () 5. อื่น ๆ (โปรดระบุ)
34. เฉพาะท่านที่ตอบข้อ 33 (2) ดอกเบี้ยต่อปีที่ท่านจ่ายให้กับธนาคารร้อยละ [] []
35. เฉพาะท่านที่ตอบข้อ 33 (2) ท่านผ่อนส่งธนาคารกี่ปี []
- () 1. น้อยกว่า 10 ปี () 2. 10 ปี
- () 3. 15 ปี () 4. 20 ปี
- () 5. มากกว่า 20 ปี
36. เฉพาะท่านที่ตอบข้อ 33 (3) ดอกเบี้ยต่อปีที่ท่านต้องจ่ายในการกู้ซื้อบ้านร้อยละ [] []
37. ท่านต้องเพิ่มเงินในการซื้อบ้านใหม่ ดังนี้ []
- () 1. น้อยกว่า 50,000 บาท
- () 2. 50,001 - 150,000 บาท
- () 3. 150,001 - 300,000 บาท
- () 4. 300,001 - 500,000 บาท
- () 5. 500,001 - 900,000 บาท
- () 6. 900,001 - 1,500,000 บาท
- () 7. มากกว่า 1.5 ล้านบาท
38. ความเห็นของท่านเกี่ยวกับค่าทดแทนที่ได้รับจากการถูกเวนคืน []
- () 1. พอสมควรสมควร เหตุผล เป็นธรรม
- () 2. รัฐเอารัดเอาเปรียบมากเกินไป โดยจ่ายค่าทดแทนให้น้อยกว่าความเป็นจริงมาก
- () 3. รัฐควรมีนโยบายหาที่ดินหรือที่อยู่อาศัยให้ประชาชนที่ถูกเวนคืนได้เลือกซื้อเป็นที่อยู่แห่งใหม่ในราคาตลาดที่เป็นธรรม
- () 4. อื่น ๆ (โปรดระบุ).....
39. ท่านคิดว่ารัฐควรจ่ายเงินค่าทดแทนให้สูงกว่าที่ได้รับเท่าไร []
- () 1. 10 % () 2. 25 %
- () 3. 50 % () 4. 75 %
- () 5. 100 %
40. เพราะเหตุใด
-

6. การอุทธรณ์

41. ท่านทำการอุทธรณ์เงินค่าทดแทนการเวนคืน []
- () 1. ใช่ () 2. ไม่ใช่

42. กรณีที่ท่านอุทธรณ์เรื่องเงินค่าทดแทนการเวนคืน ท่านได้รับเงินเพิ่มขึ้น
 1. ใช่ 2. ไม่ใช่
 3. ยังไม่ทราบผล
43. ท่านต้องรอนานเท่าไร นับแต่อุทธรณ์จนกระทั่งได้รับเงินจากการอุทธรณ์
 1. 90 วัน 2. 120 วัน
 3. 6 เดือน 4. 1-2 ปี
 5. มากกว่า 3 ปี 6. ยังไม่ทราบผล
44. ท่านทราบกฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนก่อน การถูกเวนคืนที่ดินหรือไม่
 1. ไม่ทราบกฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนเลย
 2. ทราบกฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนนิดหน่อย
 3. ทราบกฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนพอสมควร
 4. ทราบกฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนมาก
45. ท่านทราบกฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนเพิ่มขึ้นหลังจากถูกเวนคืนหรือไม่
 1. ใช่ 2. ไม่ใช่
46. ท่านพอใจคำวินิจฉัยของคณะกรรมการอุทธรณ์หรือไม่
 1. พอใจ 2. ไม่พอใจ
47. เฉพาะท่านที่ตอบข้อ 46 (2) ถ้าไม่พอใจท่านทำอะไรต่อไป
 1. ฟ้องศาล 2. ร้องเรียน
 3. ไม่ได้ทำอะไร เพราะไม่รู้ กม. 4. อื่น ๆ (ไปรกระบุ).....
48. เฉพาะท่านที่ตอบข้อ 47 (1) ถ้าท่านฟ้องศาลขณะนี้อยู่ในชั้นคดี
 1. ศาลชั้นต้น 2. ศาลอุทธรณ์
 3. ศาลฎีกา 4. ศาลวินิจฉัยเรียบร้อยแล้ว
49. กรณีที่ท่านฟ้องศาล ท่านได้รับเงินค่าทดแทนเพิ่มขึ้นหรือไม่
 1. ได้เงินค่าทดแทนเพิ่ม 2. ไม่ได้เงินเพิ่ม
50. ใช้เวลาในการฟ้องศาลนานเท่าไรจึงได้เงินเพิ่ม

7. ความเดือดร้อน

51. ความเดือดร้อนของท่านในระยะแรกที่ถูกเวนคืนบ้าน
 1. หุดงานบ่อ ๆ เพื่อหาบ้านใหม่
 2. สัมป่วยเพราะเครียด
 3. รำรุ่ม สับสน ทำอะไรไม่ถูก
 4. ค้นหาบ้านใหม่จากหนังสือขายบ้าน
 5. อื่น ๆ (ไปรกระบุ).....
52. บุคคลในครอบครัวท่านซึ่งได้รับความเดือดร้อนมากที่สุดจากการถูกเวนคืน
 1. ตัวท่าน
 2. คู่สมรส
 3. บุตร
 4. บิดา-มารดา 5. ญาติ

53. เฉพาะท่านที่เลือกข้อ 52 (1) “ท่าน” เคือคร็อน เพราะ []
- () 1. การหาบ้านใหม่ให้เหมาะสมกับทุกคนในครอบครัว
 - () 2. การเพิ่มเงินซื้อบ้าน
 - () 3. ต้องเปลี่ยนงานใหม่เพราะการย้ายที่อยู่
 - () 4. ไกลจากญาติ และ เพื่อน
 - () 5. อื่น ๆ (โปรดระบุ).....
54. เฉพาะท่านที่เลือกข้อ 52 (2) (4) (5) “คู่สมรส บิดา-มารดา ญาติ” เคือคร็อน เพราะ []
- () 1. ต้องเปลี่ยนงานใหม่เพราะการย้ายบ้าน
 - () 2. บ้านใหม่ไกลจากที่ทำงานมากกว่าบ้านที่ถูกเวนคืน
 - () 3. ไกลจากญาติ และเพื่อน
 - () 4. ไกลจากตลาด ศูนย์การค้า
 - () 5. ห่างไกลจากสวนสาธารณะ
 - () 6. อื่น ๆ (โปรดระบุ).....
55. เฉพาะท่านที่เลือกข้อ 52 (3) “บุตร” เคือคร็อน เพราะ []
- () 1. บ้านใหม่ไกลจากโรงเรียนมากกว่าบ้านที่ถูกเวนคืน
 - () 2. ห่างไกลจากสวนสาธารณะ
 - () 3. ไกลจากญาติ และเพื่อน
 - () 4. ไกลจากตลาดและศูนย์การค้า
 - () 5. อื่น ๆ (โปรดระบุ).....
56. เฉพาะผู้ที่ถูกเวนคืนบางส่วน ส่วนที่เหลือจากการเวนคืนสามารถใช้ประโยชน์ได้หรือไม่ []
- () 1. ยังพอใช้ประโยชน์ต่อไปได้
 - () 2. ไม่อาจใช้ประโยชน์ต่อไปได้
57. เฉพาะท่านที่ตอบข้อ (56) ท่านต้องการให้ถูกเวนคืนทั้งแปลงหรือไม่ []
- () 1. ไม่ต้องการ
 - () 2. ต้องการ
58. เจ้าหน้าที่ของรัฐให้ข้อมูลและให้บริการในการติดต่อเกี่ยวกับการเวนคืนดีหรือไม่ []
- () 1. ดี
 - () 2. ไม่ดี
59. ท่านไม่พอใจในเรื่องใดบ้าง
1.
 2.
 3.
8. ความพึงพอใจ
60. ท่านพอใจ บ้านหลังใหม่หรือไม่ []
- () 1. พอใจ (โปรดตอบข้อ 61)
 - () 2. ไม่พอใจ (โปรดตอบข้อ 62)

61. เฉพาะท่านที่ตอบข้อ 60 (1) พอใจ เพราะ (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

- () 1. ท่านเลือกทำเลที่ตั้งของบ้านหลังใหม่นี้ถูกใจกว่าหลังที่ถูกเวนคืน []
- () 2. แบบบ้านหลังใหม่นี้ดีกว่าเดิม []
- () 3. โภคณัติที่น้อย []
- () 4. โภคสถานี่ทำงาน []
- () 5. โภคโรงเรียน สถานพยาบาล ตลาด ศูนย์การค้า []
- () 6. การคมนาคมสะดวก []
- () 7. สภาพแวดล้อมดีกว่าเดิม มลภาวะน้อย []
- () 8. อื่น ๆ (โปรดระบุ)..... []

62. เฉพาะท่านที่ตอบข้อ 60 (2) ไม่พอใจ เพราะ (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

- () 1. บ้านที่ถูกเวนคืนเป็นบ้านหลังแรก มีคุณค่าทางจิตใจ []
- () 2. ไม่คุ้นเคยกับละแวกนี้และไม่มีเพื่อนเป็นที่ถูกใจ []
- () 3. โภคณัติที่น้อย []
- () 4. โภคสถานี่ทำงาน []
- () 5. โภคโรงเรียน สถานพยาบาล ตลาด ศูนย์การค้า []
- () 6. การคมนาคมไม่สะดวกเหมือนเช่นบ้านหลังเก่า []
- () 7. อื่น ๆ (โปรดระบุ)..... []

63. ลักษณะของบ้านหลังใหม่ของท่าน

- () 1. ดีกว่าเดิม (โปรดตอบข้อ.....64.....) []
- () 2. เหมือนเดิม (โปรดตอบข้อ.....65.....) []
- () 3. ค่อยกว่าเดิม (โปรดตอบข้อ.....66.....) []

64. เฉพาะท่านที่ตอบข้อ 63 (1) ดีกว่าเดิม เพราะ (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

- () 1. ได้รับเงินค่าทดแทนการเวนคืนมากเพียงพอที่จะซื้อบ้านดีกว่าเดิม []
- () 2. ต้องการบ้านหลังใหม่ที่ดีกว่า แม้จะต้องเพิ่มเงินอีกก็ตาม []
- () 3. การเดินทางไปทำงานใกล้กว่า การคมนาคมสะดวกกว่าบ้านเก่า []
- () 4. แบบบ้านที่ทันสมัยกว่า []
- () 5. คุณภาพบ้านดีกว่า []
- () 6. เนื้อที่บ้านมากกว่า []
- () 7. เนื้อที่ที่ดินมากกว่า []
- () 8. อื่น ๆ (โปรดระบุ)..... []

65. เฉพาะท่านที่ตอบข้อ 63 (2) เหมือนเดิม เพราะ (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

- () 1. มีงบประมาณอันจำกัด []
- () 2. เงินค่าทดแทนที่ได้รับจากการถูกเวนคืนน้อยเกินไปที่จะซื้อบ้านดีกว่านี้ได้ []
- () 3. แม้ขนาดและคุณภาพของบ้านเท่าเดิม แต่ที่ตั้งอยู่ไกลกว่าบ้านหลังเก่า []
- () 4. อื่น ๆ (โปรดระบุ)..... []

66. เฉพาะท่านที่ตอบข้อ 63 (3) ค้อยกว่าเดิม เพราะ (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

- () 1. ราคาถูกกว่า มีงบประมาณอันจำกัด []
- () 2. คุณภาพของบ้านค้อยกว่าเดิม []
- () 3. เนื้อที่บ้านน้อยกว่าเดิม []
- () 4. เนื้อที่ที่ดินน้อยกว่าเดิม []
- () 5. เงินที่ได้รับจากการถูกเวนคืนน้อยเกินไปกว่าที่จะซื้อบ้านในทำเลเดียวกัน
กับบ้านที่ถูกเวนคืน []
- () 6. เนื้อที่บ้านและที่ดินเท่าเดิมแต่ราคาพอที่จะซื้อได้ด้วยเงินที่ได้รับ
จากการถูกเวนคืน
- () 7. เนื้อที่บ้านและที่ดินน้อยกว่าเดิม แต่ราคาพอที่จะซื้อได้ด้วยเงินที่ได้รับ
จากการถูกเวนคืน []
- () 8. สภาพแวดล้อมแยกว่าเดิม []
- () 9. อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

67. ท่านต้องการให้รัฐช่วยท่านอย่างไรเมื่อท่านถูกเวนคืนที่ดิน (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

- () 1. จ่ายค่าเวนคืนให้เสร็จสิ้นโดยเร็วที่สุด []
- () 2. จัดหาที่ดินให้ท่านได้เลือกซื้อในราคาที่เป็นธรรม เป็นการทดแทน
ที่ดินที่ถูกเวนคืน
- () 3. จ่ายค่าทดแทนการเวนคืนในราคาตลาดที่เป็นธรรม
- () 4. จัดหาที่อยู่ใหม่ให้
- () 5. บอกล่วงหน้าก่อนถูกเวนคืน ปี
- () 6. อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

68. ข้อคิดเห็น หรือข้อเสนอแนะที่ท่านต้องการให้หน่วยราชการที่เกี่ยวข้องกับการเวนคืน
ทราบหรือ ปรับปรุงแก้ไข

1. การเคหะแห่งชาติ ควรดำเนินการ.....

.....

.....

.....

2. การทางพิเศษแห่งประเทศไทย ควรดำเนินการ.....

.....

.....

.....

3. สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวกับการ
ประเมินราคาทรัพย์สิน ควรดำเนินการ.....

.....

.....

.....

4. หน่วยงานอื่นๆ.....

.....

.....



ศูนย์ประมวลผลการทะเบียน
เลขรับ..... 5602
วันที่..... ๕.1 ก.ย. 2540
เวลา..... 178

ที่ กพ.ม. ๓๙๐/2540

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาฯ
พญาไท กรุงเทพฯ 10330

๕2 สิงหาคม 2540

เรื่อง ขออนุญาตระงับข้อมูล

เรียน สำนักงานทะเบียนราษฎร

ด้วย นางสาวสุภาภรณ์ สิทธิกร นิสิตปริญญาโทภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ได้รับมอบหมายให้จัดทำวิทยานิพนธ์เรื่อง "การศึกษาปัญหาที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นจากการเวนคืน : กรณีศึกษา โครงการระบบทางด่วนสายรามอินทรา-อาจณรงค์" ซึ่งจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องขอข้อมูลที่อยู่ปัจจุบันของประชากรกลุ่มตัวอย่างรายละเอียดต่างๆ เพื่อนำไปประกอบการจัดทำวิทยานิพนธ์

จึงเรียนมาเพื่อขอได้โปรดให้ความอนุเคราะห์แก่ นางสาวสุภาภรณ์ สิทธิกร ผู้ถือหนังสือฉบับนี้ได้ทำการศึกษา ค้นคว้ารายละเอียดข้อมูลจากหน่วยงานของท่านเท่าที่จะพิจารณาเห็นสมควร

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ขอขอบคุณในความอนุเคราะห์จากท่านมา ณ โอกาสนี้ด้วย

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ขอแสดงความนับถือ

(Signature)

(รองศาสตราจารย์ มาณพ พงศทัต)

หัวหน้าภาควิชาเคหการ

ภาควิชาเคหการ
โทร. 218-4356-9
โทรสาร. 218-4360

วันที่ 03/09/2540

ศูนย์ประมวลผลวิเคราะห์ เป็นเนม สำนักบริหารทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

เลขที่กรมทะเบียนบ้าน 7305-021900-7

สำนักทะเบียน อบจ.ขอนแก่น เลข

ที่อยู 37 หมู่ที่ 6

ประ เทศบ้าน บ้าน

ตามเขตแขวง บางหลวง

สำนักทะเบียนบางเลข

จังหวัดนครปฐม

ลงทะเบียนเมื่อ 6 พฤษภาคม 2534

จำหน่ายเมื่อ

เลขประจำตัวประชาชน 3-1009-02362-31-7

เอกสาร ทธ. 140 หมายเลขประจำตัวผู้มี

31002

ชื่อตัว

ชื่อสกุล

เพศ ชาย

เกิดเมื่อ -- 2487

อายุ 53 ปี สถานภาพ มีคู่อาศัย

สัญชาติ ไทย

สถานภาพบุคคล มีภูมิลำเนาอยู่ในบ้านนี้

บิดาชื่อ หรือช

สัญชาติ ไทย

เลขประจำตัวประชาชน - -

มารดาชื่อ หล้า

สัญชาติ ไทย

เลขประจำตัวประชาชน - -

เปลี่ยนชื่อตัวครั้งสุดท้ายเมื่อ

เปลี่ยนชื่อสกุลครั้งสุดท้ายเมื่อ

ย้ายเข้าเมื่อ 5 มีนาคม 2536

ย้ายออกเมื่อ

จำหน่ายเมื่อ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

คำแนะนำ :

- F1= ตรวจสอบคนใหม่ F2= กลับที่เดิม F3= รามละ เดิมคบิดา F4= รามละ เดิมมารดา F5= รามการมีค
- F6= พิมพ์ ทธ. 14 ก F8= ตรวจสอบบุคคลในบ้าน F9= ตรวจสอบบุคคลชื่อซ้ำ F10= อื่น ๆ

ที่ 03/09/2540

การตรวจสอบรวมภาระหนี้แบบประชาชน

วันที่ 09/24/17

ศูนย์ประมวลผลภาระหนี้แบบ สำนักงานบริหารหนี้สาธารณะ กรมการคลัง กระทรวงมหาดไทย

เลขรหัสประจำบ้าน 1009-063600-7

สำนักงานหนี้แบบ เขตคลองเตย

กลุ่ม 9/4 หมู่ที่ 1

พระเวฬุวัน บ้าน

ตำบล แขวง พระโขนง

สำนักงานเขตเขตคลองเตย

จังหวัดกรุงเทพมหานคร

ภาระหนี้แบบเมื่อ

กำหนดเมื่อ

เลขประจำตัวประชาชน 3-1009-02357-48-8

เอกสาร พร 140 หมายเลข เมจิครฟอิม

100040

ชื่อตัว

ชื่อสกุล

เขต ชาย

เกิดเมื่อ -- 2493

อายุ 47 ปี สถานภาพ เจ้าบ้าน

สัญชาติ ไทย

สถานภาพบุคคล มีภูมิลำเนาอยู่ในบ้านนี้

บิดาชื่อ จันทร

สัญชาติ ไทย

เลขประจำตัวประชาชน - - -

มารดาชื่อ สาลี

สัญชาติ ไทย

เลขประจำตัวประชาชน - - -

เปลี่ยนชื่อตัวครั้งสุดท้ายเมื่อ

เปลี่ยนชื่อสกุลครั้งสุดท้ายเมื่อ 23 กันยายน 2530

ย้ายเข้าเมื่อ 27 พฤษภาคม 2523

ย้ายออกเมื่อ

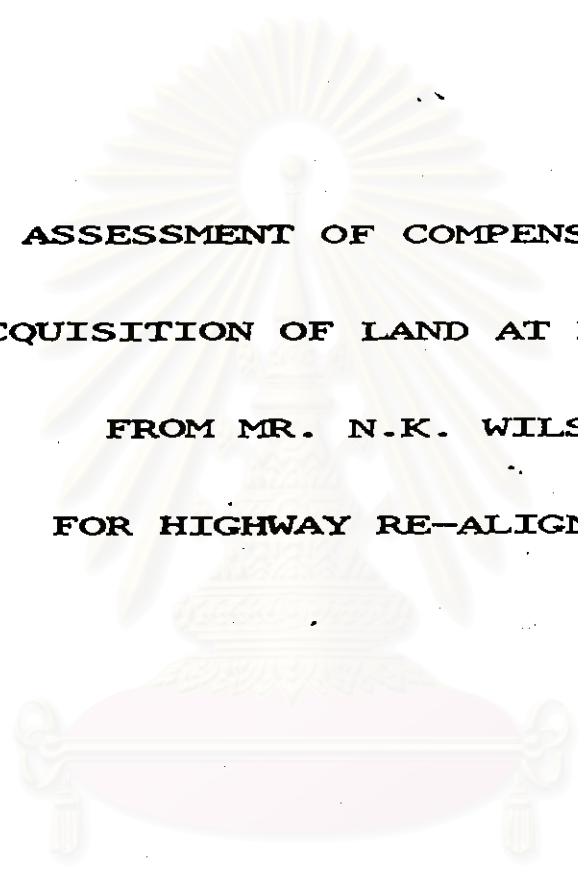
กำหนดเมื่อ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

คำแนะนำ :

F1= ตรวจสอบคนใหม่ F2= กลับที่เดิม F3= ราษฎร เวียงคันทา F4= ราษฎร เวียงคันทา F5= ราษฎร

F6= พิมพ์ พร. 14 ก. F8= ตรวจสอบบุคคลในบ้าน F9= ตรวจสอบบุคคลชื่อซ้ำ F10= อื่น ๆ



ASSESSMENT OF COMPENSATION
ACQUISITION OF LAND AT MERRITON
FROM MR. N.K. WILSON
FOR HIGHWAY RE-ALIGNMENT

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

John M Cooper
Licensed Valuer

29 January 1988

1. INTRODUCTION

1.1. Instructions

Acting under instructions from the South Australian Highways Department, I, John Maxwell Cooper, Licensed Valuer of 7 Ashmore Road, Bellevue Heights, South Australia, do hereby certify that I have personally inspected lands acquired and to be resumed for new highway construction as described herein in order to assess fair compensation payable in respect of such acquisition, and my report in respect of this matter is set out hereunder.

1.2. Purpose of Valuation

The purpose of this valuation is to determine the compensation arising from the acquisition of freehold and leasehold lands at Merriton. The acquisition has been effected under the provisions of the South Australian Land Acquisition Act, 1969-1972, in respect of the property of Mr. N. Wilson, farmer, of Merriton.

1.3. Date of Inspection

The affected property was inspected in detail on 6th November 1987, and has been viewed casually on a number of occasions since that date.

1.4. Date of Valuation

In accordance with the provisions of the Land Acquisition Act, the date of valuation is the date of notice of acquisition or resumption. In this case a Notice of Acquisition was gazetted in respect of the freehold land on 8th October 1987. As of the date of this report

resumption action in respect of the leasehold land has not been completed. For the purpose of the report the compensation will be assessed on the assumption that all the required land was acquired on 8th October 1987.



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2. DESCRIPTIONS

2.1. Legal Description

The land acquired is a strip of land of 50 to 60 metres in width, traversing four sections of land controlled and occupied by Mr. Wilson. One of these sections is held as freehold title, while the remaining sections are held under three leases from the Crown.

2.1.1. Freehold Land

The freehold land acquired comprises about 1.285 hectares from a total of 121.585 hectares of land being section 98 and part of section 99 of the Hundred of Crystal Brook comprised within Certificate of Title Volume 4013 Folio 722. The registered proprietor is Neville Ken Wilson and the land is subject to a mortgage to ANZ Pensions Pty. Ltd.

2.1.2. Leasehold Land

The leasehold land acquired comprises a total of about 3.33 hectares from sections 863, 862 and 339 of the Hundred of Crystal Brook, comprised in Crown Leases Volume 401 Folio 52, Volume 400 Folio 40 and Volume 389 Folio 36 respectively. These leases are Perpetual Leases Nos. 4225A, 4225 and 4299 respectively, and are subject to a mortgage to the ANZ Bank.

2.2. Physical Description

2.2.1. Location

The affected land is about 12 km south of the town of Crystal Brook and fronts the main road from Port Wakefield

to Crystal Brook. The locality is approximately 200 km north of Adelaide.

2.2.2. Topography

The acquired land forms part of an extensive flood plain of the River Broughton which meanders through the property of Mr. Wilson. Apart from a small area of low-lying land along the river bank, the land acquired and the residual lands are relatively level. The low-lying area referred to is subject to occasional flooding; this appears to have resulted in a modified soil structure with some indications of better access to sub-soil moisture and of an increased soil fertility level.

2.2.3. Soil Characteristics

The soil in the area appears to be heavy clay based loams which have good moisture retention characteristics. The environs have a local reputation for better than average productivity and can be regarded as desirable because of the lower potential risk of crop failure.

2.2.4. Improvements

The affected area has been fenced along boundaries with adequate, stock-proof fencing. The boundary between freehold and leasehold lands is fenced and this is the only internal fence directly affected by the acquisition.

2.2.5. Existing Uses

The land in question was under crop at the time of inspection. The owner follows a rotation of cereal cropping, legume cropping, and grazing, which is normal for the district. He does appear to have some scale economy advantages over other property owners in the district. These arise from the fact that he operates his farming business in co-operation with his brother and between them they farm over 2000 hectares of land held in a variety of tenures, allowing the acquisition and pooling of relatively expensive plant. Mr. Wilson resides on the affected property and his residence is around 1 km east of the acquired lands.

2.2.6. Potential Uses

Having regard to market conditions and the resource characteristics of the region, it is considered unlikely that there will be any major change in the general use of the land for the foreseeable future.

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3. BASIS OF COMPENSATION

3.1. Value of the Land Taken

The basic amount due to any dispossessed owner is the market value of the land taken at the prescribed date. It is possible to derive this amount on two bases; one of these is the marginal value of the land which would be determined by using a "before and after" approach; the other would be seen as a substitution amount - what would an area of similar area and quality to that taken be worth if available on the market. The latter figure is likely to result from using a "piecemeal" approach, but the possibility of deriving an accurate estimate of value on this basis is remote due to the rarity of sales of small parcels of land in this type of farming district.

In this case it is intended to establish whether or not there is a significant land value rate "decay" as area increases. If not, it would be appropriate to allow the rate per hectare derived from sales of properties of area similar to the total area affected property.

3.2. Special Value to the Owner

Special Value to the Owner is a concept which has permitted dispossessed owners to obtain compensation for added value which the land may have in their hands because of some special relationship with the property. It represents a premium which a prudent owner would pay, over and above market value, rather than lose the land, although the concept does not anticipate imprudent behaviour on the part of the owner. If the land has a special and advantageous suitability for the

uses made of it by the owner, then additional compensation could be awarded for loss of this benefit.

In the case of the affected lands there are several issues which might be considered. Firstly, the land taken forms part of the 'home property'. The claimant's residence is nearby, and this confers a premium to the land which would not apply to most of the property transactions which have occurred in recent years, in as much as practically every recent sale has been to an owner of land in the vicinity but presents some penalty, in the way of travelling between home and the additional area, to the purchaser. Secondly, the topography, soil characteristics, and proximity to watercourse which are features of the affected land provide a distinctive flexibility of land management which allows good response to changing product demand patterns. Thirdly, the main road frontage and associated accessibility provides future potential for other uses which would not be available from less accessible sites. These factors must be considered in determining whether or not a rational purchaser, in the same position as the owner, would be prepared to pay any premium above general market value for the land.

3.3. Injurious Affection

Injurious Affection occurs when the works carried out by the acquiring authority on the land taken are expected to have a diminishing effect on the value of adjoining land remaining in the hands of the dispossessed owner. In practice this amount is difficult to derive equitably from market analysis because of the indifference to such effects on the part of many typical purchasers. In practice, although

no actual loss may be sustained, the marketability of a property may be seriously affected, resulting in more difficulty being experienced in selling a property, especially under depressed conditions.

In the case of the subject property, the likelihood of higher traffic speeds along the new road frontage, coupled with an introduced need to cross the land taken (the new highway) to use severed land, constitutes a hazard which has a depreciating effect on the residual lands.

3.4. Severance

Severance arises when an acquisition of land interferes with the access an owner previously enjoyed from one part of his or her property to another, or from the property to its principal access. This amount can be derived rarely from market analysis, and is better calculated on a "piecemeal" basis.

In this case severance is an issue which must be taken into account; land held in one freehold title and two parcels held under leasehold have been affected by severance. The main effect of the severance will be in the form of additional stock handling and machinery movements in order to continue full use of the areas remaining in Mr. Wilson's hands to the west of the land acquired. In the case of the freehold land, the severance issue is further complicated by the juxtaposition of the River Broughton and the land taken.

3.5. Accommodation Works

An acquiring authority may attempt to reduce the impact of an acquisition by providing certain physical improvements to ameliorate the difficulties caused by an acquisition of land and subsequent construction of works. In such cases where these works may minimise the impact of issues such as injurious affection or severance, the effect of the works must be taken into account.

3.6 Disturbance

There are several straightforward items which are compensatable under this heading; in particular fees, expenses, and time incurred in dealing with the acquisition are recoverable. There would also be the likelihood of inconvenience and incidental losses during the construction programme, but the quantum of these is difficult to estimate accurately.

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4. MARKET RESEARCH

4.1. Value Determinants

Prior to estimating the value of any property, it is essential to establish what factors are responsible for causing variations in the level of prices paid for properties so that these factors can be appraised correctly when analysing sales. As a result of discussing market conditions with purchasers, district residents, and real estate salespersons, a number of factors has been identified as having potential for influencing value levels. These are:

Land Area: It would be expected that relatively higher rates per hectare would be paid for small areas of land than for large areas.

Rainfall: It is expected that values will be higher in high rainfall areas and lower where rainfall decreases.

Topography: As land becomes steeper and convoluted, there is an increased difficulty in cropping and a loss in the flexibility of rotation to optimise returns.

Soils: Heavier soils incur higher cultivation costs, but these are usually outweighed by higher yields and greater profit/ha. Light soils present management problems, are less capable of retaining moisture, and may produce stone problems.

Buildings: Although sheds may be utilised by a typical purchaser, they tend to be seen as factors of convenience rather than necessities. A house does not appear to be a major advantage unless its accessibility to a township provides some rental potential.

Road conditions: Road conditions are not seen to be of major significance other than in relation to the previous issue of rent potential for a house.

Having regard to these issues the various sale properties listed in Appendix 7.2 were inspected and assessed on the basis of these and other characteristics. The resulting information has been analysed using multiple regression analysis in an attempt to identify significant value influencing characteristics. Some general conclusions can be reached, although the variability of the properties sold, the conditions of sale and the state of the market, make accurate conclusions difficult to identify. The main observations to make are:

Area: There is a weak but discernable area decay function exhibited by the sales data. If an area of 100 ha is taken as a base area, the relationship existing as area varies can be identified in the following table:

Area	Price/ha Index
10	1.022
20	1.019
40	1.014
100	1.000
150	.988
200	.976
250	.963
300	.951
400	.927

This relationship is illustrated diagrammatically in Appendix 7.7.

Time: It is difficult to draw reliable conclusions about the time/price relationship in the district because of a paucity of sales evenly distributed over time and also because of the range of other factors which has influenced the prices paid. The difficulty experienced by owners and agents in selling properties during 1986 and 1987 suggests that the market was, at best, static; the sales of section 298 (see Appendix 7.2) in February 1986 and January 1987 indicate a net loss, in dollar terms, of \$202 per hectare, or approximately 13.62% reduction in 12 months. There appears to be a strong possibility that falling returns, aggravated by rising debt charges, may have encouraged the penultimate owners of this property to sell with some urgency; in view of this possibility the fall in value suggested by this sale is unduly pessimistic, although there is no doubt that prices

have not been keeping pace with inflation during the past two years.

Rainfall: Analysis indicates a weak but statistically insignificant positive relationship between price/ha and estimated average rainfall at each sale location. Other locational and physical characteristics, particularly east-west location, topography and soil type, are strongly related to rainfall and mask its effect on price.

Soil Type: An attempt was made to rate subjectively the predominant soil characteristics of each property sold, taking into account ease of cultivation, moisture retention, and presence of stone. The general idea was to rate highly those soils which had potential to offer maximum flexibility and profitability for normal farming operations. The results of analysis indicated a strong positive relationship between price and soil rating, indicating a range of about \$900 per hectare from the poorest possible property to the highest.

Improvements: Because every transaction encountered involved a sale (often of part of an existing holding) to a neighbouring property owner, the probability that sheds and houses would add value to a property is dubious. Regression analysis has indicated that the existence of sheds and a house on a property has a small but negative effect on sale price. However, the influence of this factor is clouded by the fact that the properties sold with building improvements tend to be in higher rainfall areas

and also tended to be larger than average areas. The issue has been discussed with a number of landowners and with real estate personnel and it is considered that a house would be seen as a liability unless it was close to a town, was in a good state of repair, and had modern facilities, while sheds would have minor utility for temporary storage of materials and machinery while away from the 'home-base' property.

Creek: It was hypothesised that a creek running through a property, with associated flats and alluvial soils, could have a positive influence on sale price. Analysis disclosed a weak positive relationship but the influence of rainfall, topography and location have tended to distort the effect of this factor.

Topography: The relative steepness of each property was subjectively rated and it was found that there is a strong positive relationship between price/ha and the general flatness of the area sold. Once again, other factors are associated with this variable and distort any attempt to establish its precise effect.

Although the relatively small number of sales and a relatively large number of varying features does not allow a great deal of confidence to be placed in the results of Multiple Regression Analysis, the procedure does provide a sound basis for acceptance or rejection of hypotheses about what issues might be affecting price levels. In all the analyses carried out, time of sale, existence of sheds, and soil rating were seen as significant characteristics in establishing

explanation for price levels, with location (or rainfall) and presence of creek being of less importance.

4.2. Market Trends and Activity

This item has been mentioned briefly in the above discussion, but some further comment is necessary. The rural property market in South Australia as a whole is not buoyant. There is evidence available, from disciplined research, to conclude that profitability and associated product prices in various sectors of farm activity influence land price levels. This arises from a recognition that a particular sector is offering improved income prospects, resulting in farmers deciding to move into the sector, often increasing competition for available sites and promoting land price increases. In the region within which the subject land is located, this has not been a major price influence, and it appears that the market has been affected largely by a perception held by landowners that holding size must be increased in order to maintain viability. This has motivated market activity for many years, resulting in a steadily increasing land price during the past decade. The trend was also influenced by shifting product returns, but has been terminated by the recent sudden increase in interest rates which converted many farm build-up programmes into serious debt problems. This situation seems to have peaked in the Crystal Brook area during the past two years which are characterised by few sales, no discernable increase in land value, and a noticeable lack of confidence in the future. The situation is exacerbated by a complete lack of interest in this local land market by persons from without the district, thereby reducing the potential competition for

sites substantially. This situation can be gauged by perusing the schedule of sales in Appendix 7.2.

4.3. Market Potential

It is considered that the market is now showing signs of rejuvenation. Several properties have sold with little difficulty at 'reasonable' prices during the past few months. The change seems to be due to two main factors - the recent indications of falling interest charges (coupled with availability of vendor finance at about 14% p.a.), and improved income prospects available from sheep production. This trend is expected to continue to influence the market during this current year and it suggests that an optimistic bias should be applied to assessment of the value of the land acquired from Mr. Wilson.

4.4. The Gross Margins Issue

It is noted that one of the objectives of this report is to examine the relationship between gross margins and property value levels. A gross margin may be defined as the difference between the annual gross income received for a farm product and the costs which were incurred directly in production of the product. Fixed farm costs such as property and water rates, lease rental, business charges et al are ignored, as they would be incurred irrespective of the nature and size of the production enterprise. In effect, a gross margin can be seen as the gross profit obtained from a product and should be a reasonable measure of a farmer's net profitability. However, major shifts in farm holding costs have had the effect of converting an attractive gross margin into a disastrous farm loss in many cases. From the viewpoint of valuation theory, gross margins could be used as the basis of an

income approach to valuing rural property in much the same way as net rental is used to estimate the value of properties which are traded for their income producing potential - e.g. offices, flats, shopping centres, and so on. In such cases the main reason for using income as a valuation determinant is that this is what motivates purchasers. They tend to purchase at prices which are computed from present and anticipated future income flows generated by the property and use a discounting process to assess the worth of that income to them. Income and expense levels are determined largely by local economic circumstances and this results in fairly uniform net income levels which tend to behave in a readily predictable way. As a result, there exists in the market a consensus of opinion about income and required returns and there are also available, in the valuer's repertoire, tried and tested techniques for estimating income, the discount factor, and investment risk.

This is not the case in the rural market where purchaser motivation is affected by many other personal characteristics which result in the typical farm purchase being more in the nature of a typical residential transaction with business overtones. Furthermore, gross prices are highly volatile and affected by circumstances outside the local economy. From this point of view it must be conceded that gross margins alone would not be an accurate base for calculating value.

A major obstacle in applying the approach lies in the difficulty in establishing the gross margin for a property. Most farms operate as a mixture of enterprises. In the subject region the typical farmer is involved in sheep, cattle, cereals, and legume production. The gross

margin for each enterprise varies from about \$80 per hectare for oats to about \$130 per hectare for wheat. At the beginning of 1987 the gross margin for sheep production was about \$60 per hectare, but this would have increased during the year as a result of attractive increases in wool and fat lamb prices. The average gross margins in a region will vary as costs and returns vary (almost a daily occurrence); the gross margins for a property will vary according to the qualities of the property and the whim of the operator. An example of the difficulties which would confront a valuer in using this approach is available from the sales evidence collected. Sale No. 6, opposite the subject land, was a purchase by adjoining owners (R. & H. Crouch). Ostensibly soil, topography, location and development were very similar to the purchasers' existing holding which produced a wheat crop of about "12 bags per acre" according to a member of the family. When the purchased area was cropped, using the same personnel, machinery, management, technique, and expertise, it produced only "8 bags per acre", a reflection of past farming practices. The price paid for this land (\$1338.80 per hectare) does not reflect the difference in gross margins, although it is a little lower than other transactions in the area, no doubt in response to the suspicion of depleted soil fertility evidenced by subsequent production.

Herein lies the major obstacle to using gross margins as a value indicator. Few purchasers would have accurate information about the gross margins available from a property on the market. Few would have common expectations about the potential gross margins for such a property as their own operational choices result in substantial variation in gross margins for their own properties because of

variations in enterprise mix, management quality, and good/bad fortune. From the point of view of both valuer and purchaser, it is considered that the price formation process is affected more directly by physical characteristics related to potential profitability, such as soil, topography, rainfall, and so on, than by a calculation of an actual potential gross margin. Analysis of the actual sales in this area has indicated a stronger relationship between price and a subjective assessment of these physical factors than exists between price and information collected about estimated wheat yields from the properties, this being a crude proxy for gross margins. The analysis is a little futile because it is not possible to determine with any accuracy what purchaser's expectation as to what production would have been for each property; in every case this expectation is based on the fact that each property purchased was not an entity, but was to be employed in conjunction with existing holdings.

4.5 Gross Margins in the Tynan Case

In The Commissioner of Highways v Tynan & Amor (L.V.D. No. 78/1980) Mr. B. Maloney, Licensed Valuer, submitted a view that land acquired had special value to the farmer because of the business opportunity offered by that land. Several assumptions were made to support the value derived from development of that view, and these are stated briefly as follows:

- * Farm property value is related to gross margins produced by the property
- * Farm income will keep pace with inflation - 9.5% p.a. was the assumed rate

- * Gross margins should be discounted at 13% p.a. to derive farm property value
- * The value of a farmer's interest should be related to his expected residual working life - in the cited case, 15 years.

Apparently no sales evidence was produced to justify this approach, and this appears to me to be a critical shortcoming. Crude analysis of the relationship between estimated gross margins and prices paid in the Crystal Brook area suggest a rate of return of about 10%, ignoring inflation. Such a return would be insufficient to service the finance needed in most cases to purchase the land. Notwithstanding this fact, the application of the indicated return to estimated gross margins in an appropriate capitalisation calculation would obviously produce value estimates around the level of the actual prices paid for land and this was obviously not the intention behind Mr. Maloney's application of the approach. Each of the above assumptions is discussed as follows:

Gross Margin/Value Relationship

Although it is accepted that such a relationship exists, it is considered that its volatility, difficulty in estimation, and problems in associating it with purchaser perceptions makes the methodology more difficult to employ in a valuation process than the use of more discernable, less volatile, physical proxies for potential production. One test of any valuation method should be

in relation to the practicability of its use; in this case the approach is lacking practicality.

Farm Income and Inflation

The assumption that farm income invariably keeps pace with inflation is demonstrably dubious. Contemporary experience in many areas of the agricultural sphere suggests that farm incomes have been eroded badly over at least the last decade. This alone suggests that a built-in compensation allowance for inflation could well produce spurious results in the calculation of the present worth of estimated future income. There is, however, a much more serious issue at stake in this calculation. The whole concept of present value calculations in valuation methodology is to equate future income expectations in present day dollar value terms. In other words, the net present value of an investment is expressed in dollars which have the current value, in exchange, of the currency used. If income is adjusted for inflation, the adjusted figure is no longer expressed in current dollar values. It is, in fact, expressed in the dollar amount expected in the future to have the same purchasing power as the existing dollar amount. The result of using this approach to estimating value is demonstrated in the following table:

<u>Year</u>	<u>Income</u> Inflated at 9.5% p.a.	<u>Present Value</u> Discounted at 13% p.a.
1	1.000	1.000
2	1.095	0.969
3	1.199	0.939
4	1.313	0.910
5	1.438	0.882
6	1.574	0.854
7	1.724	0.828
8	1.888	0.802
9	2.067	0.777
10	2.263	0.753
11	2.478	0.730
12	2.714	0.707
13	2.971	0.686
14	3.254	0.664
15	3.563	0.644

Inflated Net Present Value \$12.15
 Equivalent net return 2.76% p.a.
 True Net Present Value \$6.45 (excluding inflation)

The figures shown suggest that in Year 15 the income received will be \$3.56. In fact, this will have to be the case in dollar terms in order that the income will have the same purchasing power as a Year 1 amount of \$1.00. However, in assessing the present value, this payment adds an amount of \$0.64 to the value of the investment in inflated dollars. In present dollar terms this amount should be about \$0.18. In effect the approach taken has spuriously inflated the present value of the investment stream to approximately twice its true present value. In my opinion this approach should not have been accepted as a viable part of assessing compensation for lost income.

Selection of a rate for discounting gross margins

This issue has been covered in the preceding discussions but the point which must be emphasised that in an approach of this sort

it is imperative that the discount rate be based in some way on market data. The selection of 13% in Tynan's case does not appear to have been accorded this privilege. A crude indication can be extracted from the recent lease of property number 10 in the sales schedule. This property was leased for two years after failing to attract a buyer when offered for sale. The rent paid represents a return of 3.71% p.a. on the asking price. However, there is no direct relationship between the rent and the gross margins for this property.

The working life of the Investment

At this stage it is necessary to canvass the issue of goodwill. In Tynan's case it appears that by capitalising gross margins for the anticipated working life of the farmer in order to derive special value to the owner, a figure was derived which can be equated to the value of business goodwill. In practice, Tynan was being deprived of the opportunity to generate profit from an area of land. The profit so lost formed the basis for calculation of the value of the land to Tynan, as a business enterprise. At this stage the question which must be asked is to what extent did loss of the land result in irreplaceable loss of income and the issue of what is 'personal' goodwill and what is 'site' goodwill should have been considered. It appears that a farmer's entrepreneurial and management skills are not curtailed in any way from an acquisition of part of his land and may be readily transferred, subject to some compensation for temporary and permanent dislocation, to either the residue of his property or to other land purchased, in substitution, at current market value. In the

former case there could be a marginal decrease in overall profitability; in the latter it is quite clear that there would be absolutely no loss in personal goodwill and the only practical loss is in respect of replacing the land taken, disturbance, severance, and injurious affection.

For these reasons I find it impossible to find either theoretical or practical support for the assessment of compensation based on the loss of goodwill which did not, in fact, occur.

In applying these conclusions to the case in hand it is even more difficult to support the capitalised gross margins approach in assessing compensation when presented with a local real estate market where many owners are in the habit of periodically acquiring additional land. There seems to be no practical or theoretical impediment in assuming that compensation based on the cost of replacing land lost would allow Mr. Wilson to maintain his income at existing levels with minor associated costs and adjustments. This view is also encouraged by the fact that the land lost represents an almost minuscule proportion of the total area to which Mr. Wilson applies his managerial skills.

5. DETERMINATION OF COMPENSATION

5.1. Land Value

If the view is taken that the value of the land taken is equivalent to the rate paid for typical parcels traded in the area, then the value should be determined for a site of around 140 ha. On this basis it is considered that a fair value would be about \$1300 per hectare. The probability that the lost land could be replaced only by purchasing some smaller available parcel must also be taken into account and sale 8 provides a reasonable basis for an adjustment in this regard. Adding some weight for this probability it is considered that a rate of \$1550 per hectare would be a reasonable rate to adopt. A further issue to take into account is the existence of the area of low-lying land which exhibits above average production potential. Although it is difficult to assess the value of this additional potential it would be reasonable to allow an additional 50% to the value of this area which is estimated to be approximately 0.7 ha. Sales analysis has failed to establish any significant difference between prices paid for freehold land and prices paid for Crown Perpetual Leases, so it is intended to allow the same rate for both forms of tenure. Accordingly, the value of the land taken is assessed as follows:

Pt Sec 98	1.285	ha	\$1991.75	
Pt Sec 863	2.383	ha	\$3693.65	
Pt Sec 862	.764	ha	\$1184.20	
Pt Sec 339	.0279	ha	\$ 43.25	
Added value for	.7	ha	\$ 543.00	
Total Land Value			\$7455.85	Say \$7130

5.2. Special Value

It is considered that the only characteristic of the land taken, which is not already accounted for under the heading of Land Value, would be the close proximity of this area to the owner's residence. In the context of increasing farm size and concomitant fragmented holdings as owners acquire additional nearby properties, management practices are extended by the need to commute between parts of a property. The availability of the maximum possible area in one consolidated, contiguous holding represents an advantage for which an owner might pay a small premium. Against this proposition one must weigh the fact that the majority of the market transactions which have been observed involved properties which actually adjoined the purchaser's existing property. Under these circumstances it is considered that an additional allowance for special value is not warranted, as the prices paid in the market already reflect the attribute mentioned.

5.3. Injurious Affection

It is considered that the residual lands, following acquisition and construction of an improved road alignment through the property, will be affected by increased mean vehicle speeds along the new boundaries. This, coupled with a need to cross the new road (introduced by the acquisition and dealt with under the heading of severance) will increase the risk of injury to personnel, damage to machinery, and loss of stock; it will cause some increase in time travelling from one part of the property to another. The net effect of the injurious affection described would be to reduce the efficiency of use of the severed lands to a greater extent than the effect of severance alone. On the other hand, one must consider the probability that the small,

severed parcel created by the acquisition may present an attractive opportunity for sale to the owner to the west. This possibility cannot be given any serious consideration at this stage because of the uncertainty about the future of the existing highway reserve which is being supplanted by the acquisition. It is considered that an arbitrary amount of \$20 per hectare might be allowed in respect of the total severed area (excluding 1.481/ha isolated by the River Broughton and the severed portion of Section 862) as a crude measure of the impact of injurious affection. This represents a total allowance under this item of about \$125.00.

During my interview with Mr. Wilson he expressed concern that soil introduced to the area from external sources may cause a serious weed problem. At this stage I assume that this issue would be a matter which could fall under the heading of accommodation works and that the acquiring authority would take action to minimise the probability of this being a serious issue.

5.4. Severance

In this matter the nature of severance is a significant factor in assessing compensation. The proposed road separates the main portion of the property from a total area of about 7.9 hectares of land which lies to the west of the new road. Of this, about 1.48 hectares will be very difficult to use effectively because its only practical access from the main property will be across the acquired lands, under the proposed highway bridge, along the banks of the River Broughton. In my opinion, severance has three main components in this case and these are assessed as follows:

Part of Section 98: The utility of this land has been severely reduced because of its small size, isolated situation and degraded access. It would be impractical to crop this area and it has, therefore, only limited value for grazing, probably as a small holding paddock. Even for this application it is not conveniently located. In my opinion a large proportion of the value of this land has been lost and I assess the extent of this loss at 75% of full value, viz. \$1705.00.

Part of Section 862: This area is an extremely narrow, triangular shaped section which, because of its shape, can no longer be cultivated and is of dubious value. To all practical intents this area has lost its value to the owner and I assess the loss at 100% of full value, viz. \$155.00.

Part of Section 863: This area, because of its natural attributes, remains as an ideal cropping area but its continued use imposes penalties on the owner because of the need to cross the new road with machinery in order to carry out cultivation operations. After discussing the issue with the owner I have formed the opinion that continued use of this land will require him to bring machinery onto the severed land about twelve times in a typical year. This will involve additional travel time and disassembly of plant on some of these occasions. All told, I consider that use of the severed land will add approximately six hours per annum to the time that was previously taken to make use of the land. If the operator's time is costed at \$20 per hour,

this constitutes additional operating expenses of about \$120 per annum, and if this is capitalised at a reasonably safe investment rate in perpetuity, say 10%, it represents an equivalent loss in value of the severed land of \$1200.00. Part of this area, because of its narrowness, will also be difficult to cultivate using existing plant. An allowance of \$750, representing about 50% of the value of the area involved, has been allowed, giving a total loss due to severance of \$3810.00.

5.5 Disturbance

Apart from reasonable professional fees and direct costs associated with the acquisition, which I understand will be allowed as a matter of course, I consider that compensation should be allowed for the time which Mr. Wilson has had to allocate in negotiations, and in respect of the additional surveillance which he would be expected to carry out during the construction phase. Although the quantum of this amount cannot be determined with any certainty, I consider that a reasonable allowance would be 25 hours at \$20 per hour, totalling \$500.00.

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CONCLUDING REMARKS

Having regard to my instructions in this matter and to the matters discussed above, I have reached the conclusion that assessment of compensation using gross margins without land market relativity is not a practical nor a theoretically sound approach. If related to market transactions, a gross margin based value estimate would be little different from one derived using more overt indicators of a property's potential productive capacity.

I assess the compensation in respect of the acquisition of lands from Mr. N.K. Wilson as follows:

Land value	\$7455
Special Value	Nil
Injurious Affection	\$ 125
Severance	\$3810
Disturbance (part)	<u>\$ 500</u>
	<u>\$11890</u> (plus fees)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

APPENDIX 7.2

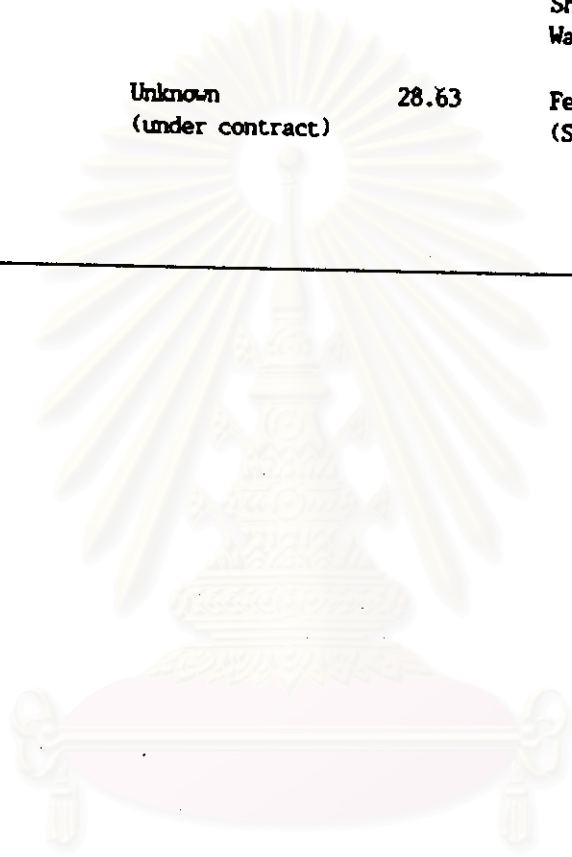
CRYSTAL BROOK (Merriton)

Acquisition of land from Mr. N. Wilson

Schedule of Comparable Sales

Ref.	Sections/Lots Plan Ref/Hd	Title	Vendor Purchaser	Area	Imps.	Price	Date
1	S 298 Hd Crystal Brook	CT 1319/194	E.M. Frith M & B Sargent	66.36	Fencing Water	98400	2/86
1	Resale		M & B Sargent M & A Clothier			85000	1/87
2	S 746 Lt 3 Hd Crystal Brook		H.D. Hewett Marzep Pty Ltd. (Ingles Company)	246.1	Fencing Water	381882	2/86
3	S 127 129 132 Hd Crystal Brook	CT 4186/156	G & M Dennis Marzep Pty. Ltd. (Ingles Company)	205.2	Fencing Water	177500	1/86
	S 123 pt Hd Crystal Brook	CT 2960/50	G & M Dennis I & P Davidson.	19.36	Fencing	28000	1/86
	S 338 341 108 pt 115 pt 342 Hd Crystal Brook	CL 393/11	G & M Dennis Anjovina Pty. Ltd.	114.5	Fencing Water	167000	1/86
	S 102 pt 105 106 Hd Crystal Brook	CT 3128/168	G & M Dennis R & H Crouch	183.0	Fencing Water Old House Sheds	245000	1/86
	S 3439 35 pt Hd Crystal Brook	Lot 1 DP 17476	R J Gale Lambidgee Pty Ltd (Wilson Company?)	216.4	Fencing Water Old House Sheds	309622	3/86
	pt S9 Allot 161 Hd Crystal Brook		R & H Crouch L H Perry & Sons	33.43	Fencing	53700	2/87
	Allot 157 160 Hd Crystal Brook		R & H Crouch Brook Park P/L (Sargent Company)	478.95	Fencing Water Old House (vendor finance) Sheds	651000	2/87
0	S 290 291 292 Hd Crystal Brook		W Frith	259.0	Fencing Sheds Water	412400 (asking price) 15300	1/88 (rental p.a.) 2 yrs

Ref.	Sections/Lots Plan Ref/Hd	Title	Vendor Purchaser	Area	Imps.	Price	Date
11	Lots 1, 2 Sec 64 84		Unknown (under contract)	247.2	Fencing Old House Sheds Water	350000	1/88 (Auction)
12	Lot 3 S 8, 10 Hd Howe 541, 480 Hd Booyoolie		Unknown (under contract)	28.63	Fencing (Scrub)	22000	1/88 (Auction)



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

APPENDIX 7.3

RAINFALL DATA : Average Annual Rainfall

Based on 81 to 110 years up to end 1985

Source: Commonwealth Bureau of Meteorology

Location	Map Co-ordinates		Mean Rainfall mm
	X	Y	
Port Pirie	23	123	343
Bute	23	48	399
Laura	48	125	455
Caltowie	65	125	444
Gladstone	53	115	420
Crystal Brook	40	106	405
Georgetown	56	105	473
Redhill	42	85	420
Gulnare	62	94	466
Yacka	63	82	405
Koolunga	52	80	389
Snowtown	42	58	405
Brinkworth	59	68	404
Blyth	68	52	428

Trend Surface Regression Equation (cubic surface)
(used to estimate rainfall at sale sites)

$$\text{Rainfall} = 380.733 - .5805 X + .54985Y + .0007043 X^2 \\ - .0001591 Y^2 - .001194 X^2 Y + .00078797 Y^2 X$$

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

APPENDIX 7.6

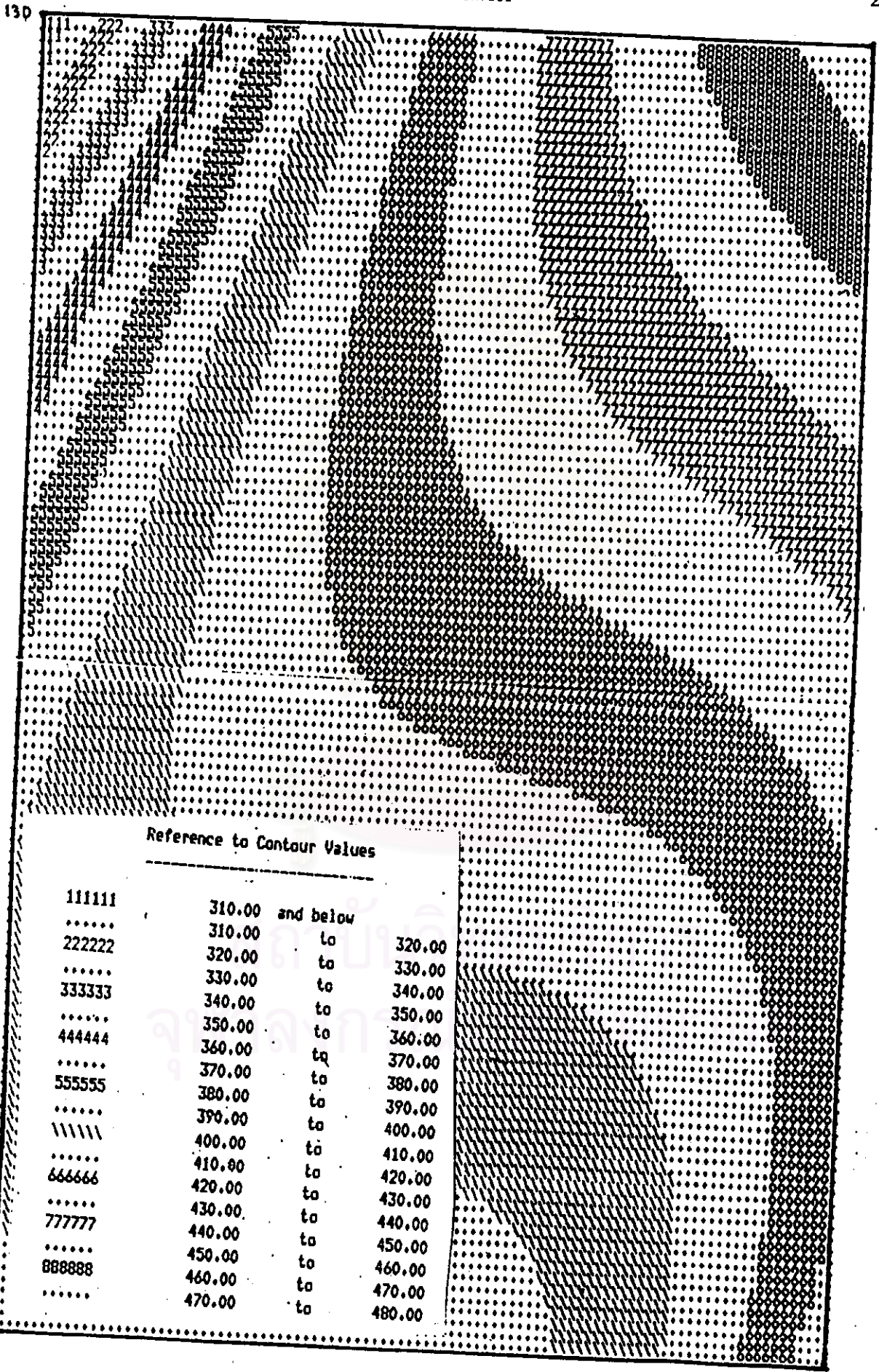
Data used for Statistical Modelling of Land Price

Sale No.	Price/ha \$	Area/ha	Date Months	Rainfall mm	Co-ordinates		Topography Rating	Soil Rating	Creek	Sheds	Road Quality
					X	Y					
1	1482.82	66.36	2	408	32	105	6	5	0	0	5
1	1280.89	66.36	13	408	32	105	6	5	0	0	5
2	1551.41	246.1	2	407	30	99	6	7	0	0	2
3	865.01	205.2	1	410	30	93	3	2	0	0	2
4	1446.28	19.36	1	417	36	93	7	8	0	0	7
5	1458.52	114.5	1	418	37	95	9	8	1	0	7
6	1338.8	183.0	1	416	35	95	8	8	0	1	7
7	1430.79	216.4	3	423	41	100	8	8	1	1	6
8	1606.34	33.43	13	418	37	102	8	8	0	0	8
9	1359.22	478.95	13	416	36	104	7	7	0	1	5
11	1415.86	247.2	25	431	45	115	8	7	1	1	7
12	768.42	28.63	25	429	44	116	4	2	0	0	6

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CUBIC ORDER MAP

MAP TITLE : Crystal Brook district Mean Annual rainfall



Reference to Contour Values

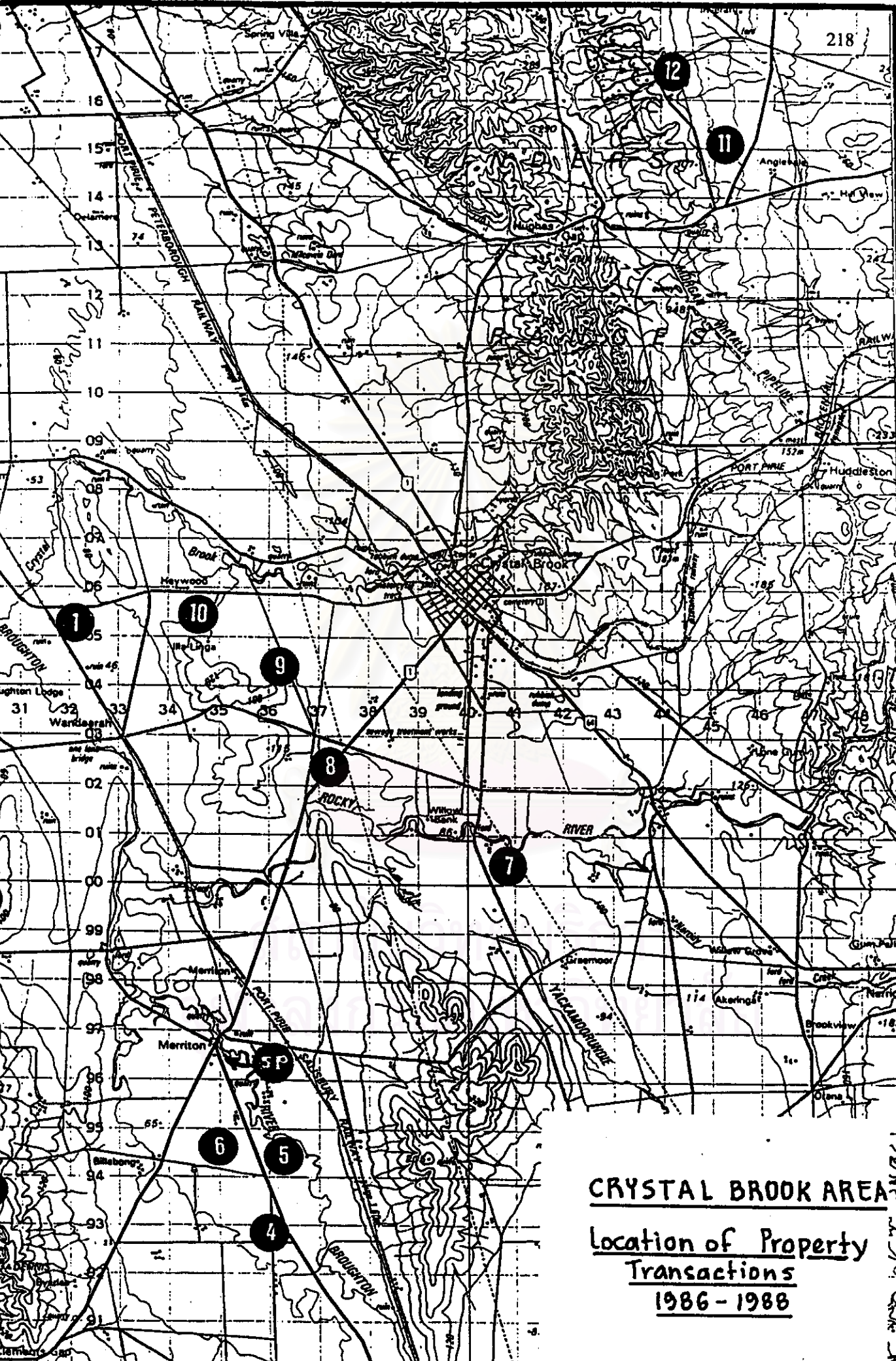
111111	310.00	and below	
.....	310.00	to	320.00
222222	320.00	to	330.00
.....	330.00	to	340.00
333333	340.00	to	350.00
.....	350.00	to	360.00
444444	360.00	to	370.00
.....	370.00	to	380.00
555555	380.00	to	390.00
.....	390.00	to	400.00
111111	400.00	to	410.00
.....	410.00	to	420.00
666666	420.00	to	430.00
.....	430.00	to	440.00
777777	440.00	to	450.00
.....	450.00	to	460.00
888888	460.00	to	470.00
.....	470.00	to	480.00

APPENDIX 7.6

Data used for Statistical Modelling of Land Price

Sale No.	Price/ha \$	Area/ha	Date Months	Rainfall mm	Co-ordinates X Y		Topography Rating	Soil Rating	Creek	Sheds	Road Quality
1	1482.82	66.36	2	408	32	105	6	5	0	0	5
1	1280.89	66.36	13	408	32	105	6	5	0	0	5
2	1551.41	246.1	2	407	30	99	6	7	0	0	2
3	865.01	205.2	1	410	30	93	3	2	0	0	2
4	1446.28	19.36	1	417	36	93	7	8	0	0	7
5	1458.52	114.5	1	418	37	95	9	8	1	0	7
6	1338.8	183.0	1	416	35	95	8	8	0	1	7
7	1430.79	216.4	3	423	41	100	8	8	1	1	6
8	1606.34	33.43	13	418	37	102	8	8	0	0	8
9	1359.22	478.95	13	416	36	104	7	7	0	1	5
11	1415.86	247.2	25	431	45	115	8	7	1	1	7
12	768.42	28.63	25	429	44	116	4	2	0	0	6

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

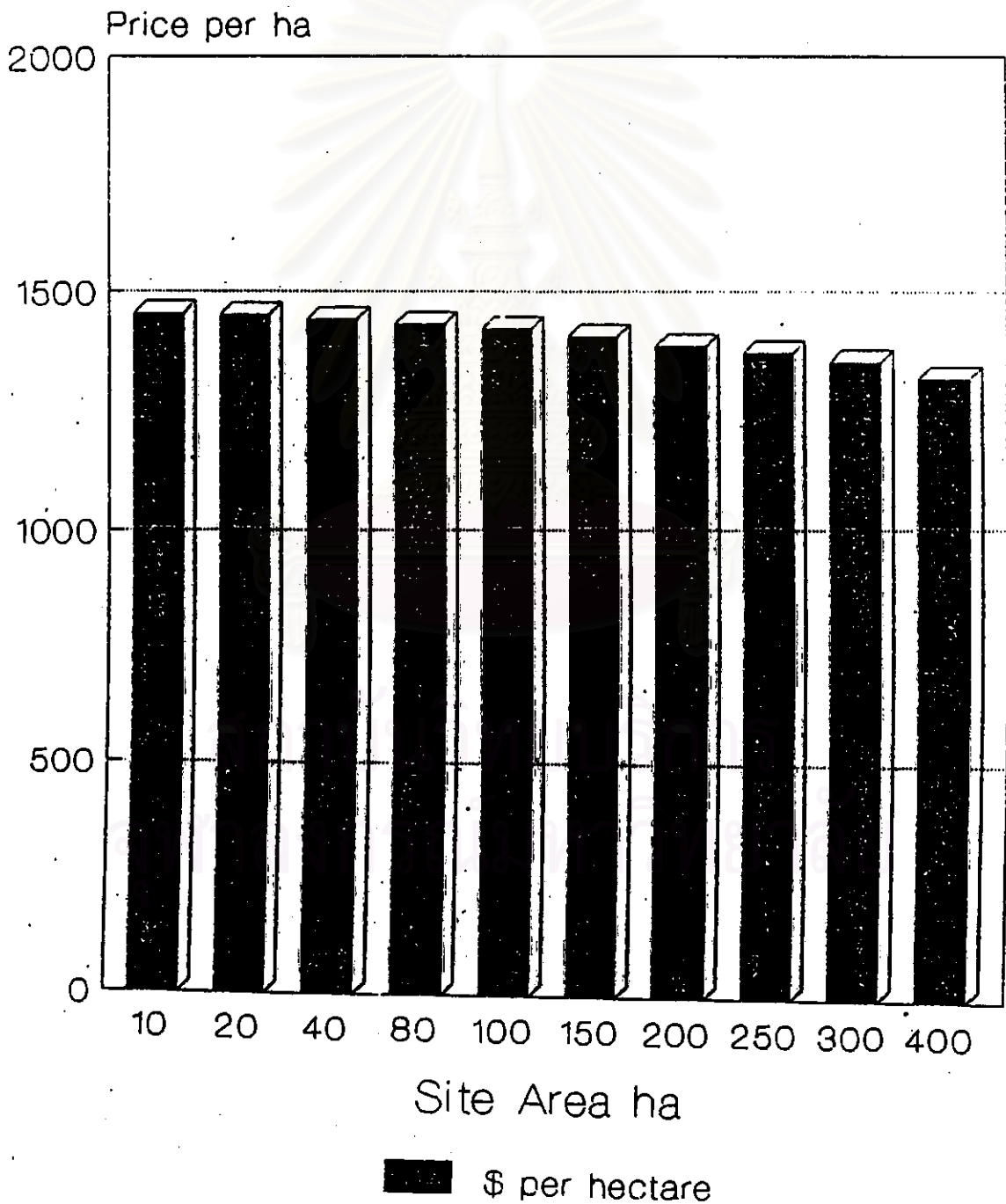


CRYSTAL BROOK AREA

Location of Property Transactions
1986 - 1988

PRICE/AREA RELATIONSHIP

Rural Sales price-area relationship Crystal Brook district 1986-87



ประวัติผู้เขียน

นางสาวสุภาภรณ์ สิทธิกร เกิดที่จังหวัดฉะเชิงเทรา สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี คณะอักษรศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร นครปฐม เริ่มรับราชการที่กรมที่ดิน ต่อมาไปศึกษาต่อที่ University of South Australia ได้ปริญญา Bachelor of Business in Property (Valuation) และเข้าศึกษาต่อระดับปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาบริหารธุรกิจบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อปีการศึกษา 2537 ปัจจุบันรับราชการที่สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน แต่ช่วยราชการที่สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย